

CONTRAT AGRICOLE ET D'ENTRETIEN

Entre les Parties ci-après :

La société **ESCOFI**, SAS au capital de 1.500.186 €, ayant son siège à Sars-et-Rosières (59230), 19 rue de l'Epau, identifiée au SIREN sous le numéro 345.154.710.- RCS VALENCIENNES, ladite société, agissant aux présentes avec faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix, représentée aux présentes par Monsieur Jean-Edouard Delaby, Président.

Ci-après dénommée la « **Société** »

D'UNE PART

M. Cyrille ANCERY
Né le 03/06/1989 à Nevers (58) et de nationalité française
Demeurant au 6 rue du Crot 18140 Argenvières

Ci-après dénommé, l'« **Exploitant** »

D'AUTRE PART

La Société et l'Exploitant sont désignés ci-après ensemble les « **Parties** ».

PREAMBULE

La Société est une société ayant pour activité la production d'électricité par utilisation des énergies renouvelables, dans une logique d'agrivoltaïsme.

Il envisage ainsi le développement, la construction et l'exploitation d'une centrale solaire au sol dans le cadre d'un projet d'agrivoltaïsme (la « **Centrale** »), sur un ou plusieurs terrains situés sur la Commune de HERRY (18140), incluant au moins l'un des terrains mentionnés ci-dessous (ci-après, de manière générique, le « **Terrain** »).

Dans ce cadre, la Société a contracté ou projette de contracter avec le propriétaire de ce Terrain une promesse de bail emphytéotique (la « **Promesse** » et le « **Bail** » en résultant) s'y rapportant. Cette Promesse lui permet, si le développement de son projet est positif et s'il réunit les soutiens financiers nécessaires, de construire et d'exploiter tout ou partie d'une Centrale.

Compte tenu de ce que le projet de la Société s'inscrit dans un cadre d'agrivoltaïsme, il est pensé pour valoriser la vocation agricole du Terrain où la Centrale serait implantée ou pour lui donner ou redonner une vocation agricole, en dégagant des espaces suffisants à ces effets, sous les modules.

L'Exploitant a pour activité l'apiculture sur les communes de Herry et limitrophes.

La Société a ainsi proposé à l'Exploitant de lui confier la prise en charge de diverses mesures sur le Terrain, dans le cadre d'un contrat de prestation de services.

Il est à noter qu'un autre agriculteur (« **l'éleveur** ») s'est vu confier une mission de prestation agricole et d'entretien sur ces parcelles, compatible avec l'activité de l'Exploitant.

Les Parties sont convenues de ce qui suit.

ARTICLE 1 : OBJET

Les présentes ont la nature d'un louage d'ouvrage, au sens des articles 1710 et 1779 et s. du Code civil. Moyennant une rémunération, l'Exploitant s'engage à réaliser au profit de la Société les prestations ci-après, en restant pleinement libre des moyens à mettre en œuvre. En ce sens, l'intention des Parties est exclusive de toute subordination.

ARTICLE 2 : ZONES D'EXERCICE DES PRESTATIONS

L'Exploitant s'engage à réaliser les Prestations, définies ci-dessous, sur des zones situées à l'intérieur des terrains d'implantation de la Centrale mentionnées ci-dessous.

Commune	Section	Numéro	Lieu-Dit	Surface
Herry	BV	170	Bois de la Chalotterie	1 ha 20 a 25 ca
Herry	BV	171	Bois de la Chalotterie	20 ha 53 a 00 ca

Ces terrains sont désignés ensemble le « **Terrain** » et sont figurés sur un plan en **Annexe 1**.

Les Prestations s'exécuteront à l'intérieure de la zone telle que figurée en **Annexe 1** (la « **Zone** »).

La Société remettra à l'Exploitant les moyens d'accéder à la Zone, particulièrement pour le cas où elle serait clôturée, sous la réserve du respect par ce dernier des règles imposées par la sécurité électrique (lesquelles seront détaillées dans le plan de prévention que la Société lui remettra au plus tard à la Naissance des Effets : **Article 4.2**) et de ne jamais partager ces moyens d'accès avec un tiers, ainsi que de laisser les lieux toujours clos.

En concertation entre les Parties, la localisation de la Zone précitée peut évoluer, selon l'évolution du projet de Centrale de la Société. Ainsi, avant la Naissance des Effets des présentes (telle que définie ci-après) au plus tard, la Société communique un plan actualisé et définitif de la Zone tenant compte, notamment, de l'emprise définitive de l'implantation de la Centrale.

ARTICLE 3 : PRESTATIONS

L'Exploitant s'engage à mettre en œuvre une activité d'apiculture sur le site (les « **Prestations** »).

Les modalités d'exécution de ces Prestations figurent à l'**Article 5**.

ARTICLE 4 : DUREE – PRISE D'EFFET

4.1. DUREE

Les présentes sont convenues pour une durée de 10 années, à compter du début de la période de production d'électricité de la Centrale installée sur tout ou partie du Terrain (« **MSI** »). Le contrat est reconduit automatiquement et tacitement par période de 10 années sauf dénonciation envoyée par LRAR par l'Exploitant avec un préavis de 1 an. Etant précisé que la durée du contrat ne peut excéder 30 années.

La période de production d'électricité de la Centrale débute avec sa mise en service, à partir de la première injection de l'électricité produite par cette Centrale dans le réseau public d'électricité. Chaque durée supplémentaire commence à se décompter à partir de l'instant qui précède la fin de la période en cours.

A l'exception de sa date de fin, la présente convention demeure inchangée.

Les présentes sont indissociables de la Promesse et du bail qui pourrait en résulter, dont la Société tirera ses droits sur la Zone.

Si, entre la signature des présentes et la Naissance des Effets, comme pendant les présentes, l'Exploitant cessait son activité pour quelque cause que ce soit, mais qu'un repreneur veuille la poursuivre, les présentes continueront avec ce repreneur si (i) ce dernier a des pratiques et des expériences agricoles qui correspondent à l'objet des présentes et (ii) s'engage à poursuivre leur exécution, sans changement.

A défaut, les présentes seront automatiquement caduques, sans indemnité.

En ce cas, la Société d'Exploitation, avec le concours de l'Exploitant le cas échéant et, en tout état de cause, avec le soutien de la Chambre d'Agriculture, recherchera un tiers avec lequel conclure un contrat similaire aux présentes, afin de favoriser le maintien d'apiculture sur l'emprise de la Centrale.

4.2. PRISE D'EFFET

Les présentes sont définitivement convenues à leur date. Néanmoins, la naissance de leurs effets dépend encore de la réalisation d'une condition suspensive, ci-dessous.

Pour le seul besoin de cette condition suspensive, le projet de la Société est défini comme la construction et l'exploitation d'une Centrale solaire d'une puissance d'environ 16 MWc, sur le territoire de la Commune de Herry, en général, et sur tout ou partie du Terrain, en particulier.

La condition suspensive est la suivante : mise en service industrielle (« MSI ») de la Centrale, c'est à dire l'injection permanente de l'électricité produite par la centrale dans le réseau après la période de tests.

A ce sujet, il est convenu que, si la construction du projet de Centrale s'avérait objectivement impossible ou objectivement non-rentable, la Société serait fondée à ne pas lever l'option dudit bail emphytéotique, sans que cette situation ne puisse lui être reprochée. L'Exploitant déclare le comprendre et l'accepter.

Cette condition suspensive doit se réaliser dans un délai de 4 années à compter de la date des présentes. La Société peut prolonger unilatéralement ce délai pour une nouvelle période de 3 années. Préalablement à cette prorogation, la Société informe l'Exploitant, par LRAR au moins 1 mois avant la fin du délai en cours. La durée supplémentaire commence à se décompter à partir de l'instant qui précède la fin du délai en cours.

Si cette condition se réalise dans le délai prévu, la Société en informe l'Exploitant, sans délai, par LRAR. La date de cette LRAR correspond à la date de naissance des effets des présentes.

Si cette condition suspensive ne se réalise pas à la fin du délai prévu, les présentes sont caduques de plein droit, automatiquement et sans indemnité.

Après la réalisation de cette condition suspensive, l'Exploitant commencera à exécuter les Prestations.

ARTICLE 5 : MODALITES D'EXECUTION DES PRESTATIONS

5.1 ENGAGEMENTS DU PRESTATAIRE

Agissant en professionnel avisé, l'Exploitant met en œuvre les moyens et les méthodes dont il est maître dès lors qu'elles correspondent au but des présentes, à savoir la compatibilité des prestations avec la technologie de la Centrale et avec les études agricoles réalisées.

La Société ne s'immisce pas dans l'exécution de la mission de l'Exploitant, dès lors que son exploitation ne met pas en péril le projet et l'activité de l'éleveuse. Pour les besoins de l'exécution des Prestations, la Société met à la disposition de l'Exploitant une jachère mellifère.

Le respect du but des présentes impose que l'Exploitant :

- Fasse l'acquisition de ainsi que 48 ruches à installer sur le site,
- Fasse l'acquisition de 48 reines et essaims, sélectionnés et certifiés, à installer dans les ruches,
- Exploite l'installation apicole ainsi décrite sur la durée de la convention, en conformité avec la réglementation applicable,
- Entretienne le rucher et les installations accessoires,
- Procède à ses frais au remplacement des reines et essaims après mortalité,
- S'équipe de tout le matériel apicole complémentaires nécessaires à l'exercice effectif de l'activité apicole sur le site du projet,
- Déclare le rucher auprès du ministère de l'agriculture et de l'alimentation.

Plus généralement, l'Exploitant exécute les Prestations sur la Zone en bon professionnel, en respectant toutes les obligations que le droit et les usages mettent à sa charge.

En ce sens, l'Exploitant s'engage notamment à ne pas :

- réaliser sur le sol des travaux ou de prendre des mesures susceptibles d'impacter de manière durable ou même temporaire les sols/les sous-sols sur la Zone

- déposer des déchets agricoles, gravats ou tous autres matériaux ou débris sur la Zone
- procéder à des feux ou brûlages sur la Zone ou à proximité.

Par ailleurs, l'Exploitant s'engage à ce que l'exécution des Prestations demeure compatible avec la présence et l'exploitation de la Centrale. Dans ce cadre, il s'engage à :

- respecter les règles de sécurité liées à la présence et à l'exploitation de la Centrale dans la Zone, telles que détaillées dans le plan de prévention précité. Agissant raisonnablement, l'Exploitant s'engage à signer ce document, en deux exemplaires dont un est remis à la Société

- rédiger et transmettre à la Société un rapport annuel de suivi des Prestations, avant le 31 décembre de chaque année. A cet effet, l'Exploitant utilise le modèle de rapport que la Société lui adressera, au plus tard le 30 novembre de chaque année.

- assurer un rôle de conseil auprès de la Société afin de vérifier que les Prestations répondent aux objectifs d'agrivoltaïsme poursuivis par les Parties.

- participe à une réunion annuelle, organisée avec la Société à la fin de chaque année. Cette réunion aura notamment pour objet la présentation d'un état de la réalisation des Prestations, de la poursuite et des méthodes/moyens de leur exécution.

L'Exploitant assume seul le risque d'électrocution des abeilles qu'il fait butiner sur la Zone, étant néanmoins observé que la Centrale sera réalisée conformément aux exigences de la sécurité électrique et que les câbles électriques seront gainés et coffrés suivant ces exigences (voir, à ce sujet, l'**Article 5.2**).

En cas de réalisation de travaux sur la Centrale après sa construction, impliquant notamment l'intervention d'engins de chantiers et/ou la réalisation d'ouvrages de gros œuvre sur la Zone, l'Exploitant s'engage, à la demande de la Société, à ne pas mettre en sécurité la Zone jusqu'à la fin de ces travaux. À ce titre, il n'est dû à l'Exploitant aucune indemnité ; mais, corrélativement, il ne pourra lui être reproché de ne pas avoir exploité la Zone pendant ce temps. Dans ce cas, la Société informe, avant le début des travaux, l'Exploitant par LRAR, lui indiquant la date de leur commencement, leur durée. Il le prévient également de la fin de l'intervention.

Plus largement, l'Exploitant s'engage à laisser à la Société et/ou toute autre personne désignée par ce dernier un libre accès permanent, notamment pour l'installation et la maintenance régulière de la Centrale, ainsi que la vérification des câbles électriques et des gaines existantes.

5.2 ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE

Sans préjudice des cas visés à l'**Article 4**, la Société s'engage à laisser libre accès à la Zone à l'Exploitant afin qu'il exécute ses Prestations.

La Société s'engage également à réaliser des semis de jachère mellifère ou des sur-semis si :

- A l'issue de la construction de la Centrale, la nouvelle végétation de la Zone était insuffisante à assurer le butinage des essaims,
- Au cours de l'exploitation, si le suivi agricole indique une nécessité de procéder à ces semis ou sur-semis.

Les surfaces ensemencées correspondront alors aux espaces d'implantation tels qu'ils figureront sur les plans définitifs de la Centrale.

La Société pourra, le cas échéant, faire appel à un semencier ou à tout autre expert indépendant (tel que l'INRAe), qui après concertation avec l'Exploitant et la Société, déterminera les espèces mellifères compatibles tant à l'exercice des Prestations qu'à l'exploitation de la Centrale.

La Société s'engage à ce que la mise en place de telles prairies :

- présente une surface suffisante supérieure à 1,5 ha
- soit adaptée aux caractéristiques de la Zone (nature de sol, cultures environnantes, etc.).

Les frais liés aux études et au recours à un semencier sont à la charge de la Société.

ARTICLE 6 : REMUNERATION

En contrepartie de l'exécution des Prestations, la Société rémunère l'Exploitant de la somme forfaitaire suivante :

████████████████████ HT

Les modalités de cette rémunération sont les suivantes :

Naissance : à la MSI

Périodicité : unique, à la prise d'effet du contrat

Terme : échu

Délai : 60 jours de l'échéance

Mode : virement, sur le compte correspondant au RIB remis à la Société

Intérêts de retard : 3 fois le taux de l'intérêt légal à compter du premier jour calendaire de retard (à 0h, le 31e jour calendaire suivant la date d'échéance), automatiquement

Indexation : sans objet

la société ne prend pas en charge les consommables nécessaires à l'entretien des ruchers ni le remplacement des reines et essaims en cas de mortalité.

Il est convenu entre les Parties que l'Exploitant est le propriétaire de l'intégralité de la production des ruches sur le site. L'Exploitant a la faculté de commercialiser la production issue de l'activité apicole dont les revenus lui reviennent en intégralité.

Les Parties pourront s'entendre sur un nom publicitaire ou une référence visuelle mentionnant le partenariat entre l'Exploitant et la Société à apposer sur les produits destinés à la vente.

ARTICLE 7 : ASSURANCE

La Société s'engage à souscrire et maintenir auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription, les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile couvrant les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non qu'il pourrait causer aux tiers, à lui-même ou aux ruchers de l'Exploitant. Il s'engage à maintenir cette couverture pendant la durée des présentes.

L'Exploitant s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription, les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile couvrant les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non qu'il pourrait causer aux tiers. Il s'engage à maintenir cette couverture pendant la durée des présentes. S'agissant des dommages que ses ruchers causeraient à la Centrale, si cette assurance devait conduire à une augmentation des primes d'assurance de l'Exploitant, la Société s'engage à préfinancer le montant de cette augmentation.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS DIVERSES

8.1 CESSION

La Société pourra céder les présentes à un tiers. La nouvelle « société » est directement engagée envers l'Exploitant à exécuter les présentes, dans toutes leurs conditions, ce qui libère corrélativement la Société envers l'Exploitant, à la date à laquelle cette cession a été notifiée par LRAR, ce que l'Exploitant et le Propriétaire acceptent.

8.2 CADUCITE

Si, pour une raison objective et indépendante de la Société, se produisait durant les présentes un événement l'empêchant d'exploiter la Centrale, notamment sur le Terrain ou l'empêchant de vendre l'électricité produite par la Centrale qu'il projette à des conditions objectives assurant la pérennité de son activité (par référence aux pratiques du secteur agrivoltaïque du moment), et à la condition qu'il invoque la caducité du bail emphytéotique conclu sur le Terrain, la Société pourra invoquer la caducité des présentes. Si la Société met en œuvre cette faculté, il en informe sans délai les autres Parties et le Propriétaire.

Cette caducité prend effet le jour de la fin des opérations de démantèlement de la Centrale, à 23h59.

8.3 RESILIATION POUR INEXECUTION

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des Parties de l'une quelconque des obligations mises à sa charge aux termes des présentes ayant des conséquences graves et à la condition d'avoir déjà fait procéder à une sommation par voie d'huissier demeurée inefficace, la Parties victime peut saisir le juge judiciaire afin de faire prononcer la résiliation des présentes. La résiliation ne peut être obtenue que par la voie judiciaire. L'intention des Parties exclut tout autre mode de résiliation possible.

8.4 ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de litige, à défaut d'accord amiable, il doit être porté devant le Tribunal judiciaire dans le ressort duquel se trouve le domicile du défendeur.

8.5 RESPONSABILITES

L'Exploitant demeurera seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des Prestations.

8.6 CHANGEMENT LEGISLATIF

En cas de modification du cadre règlementaire applicable au projet de Centrale de la Société, les Parties s'engagent à renégocier les présentes, afin d'en conserver l'équilibre, matériel comme financier, tel qu'issu des présentes initialement.

8.7 ANNEXES

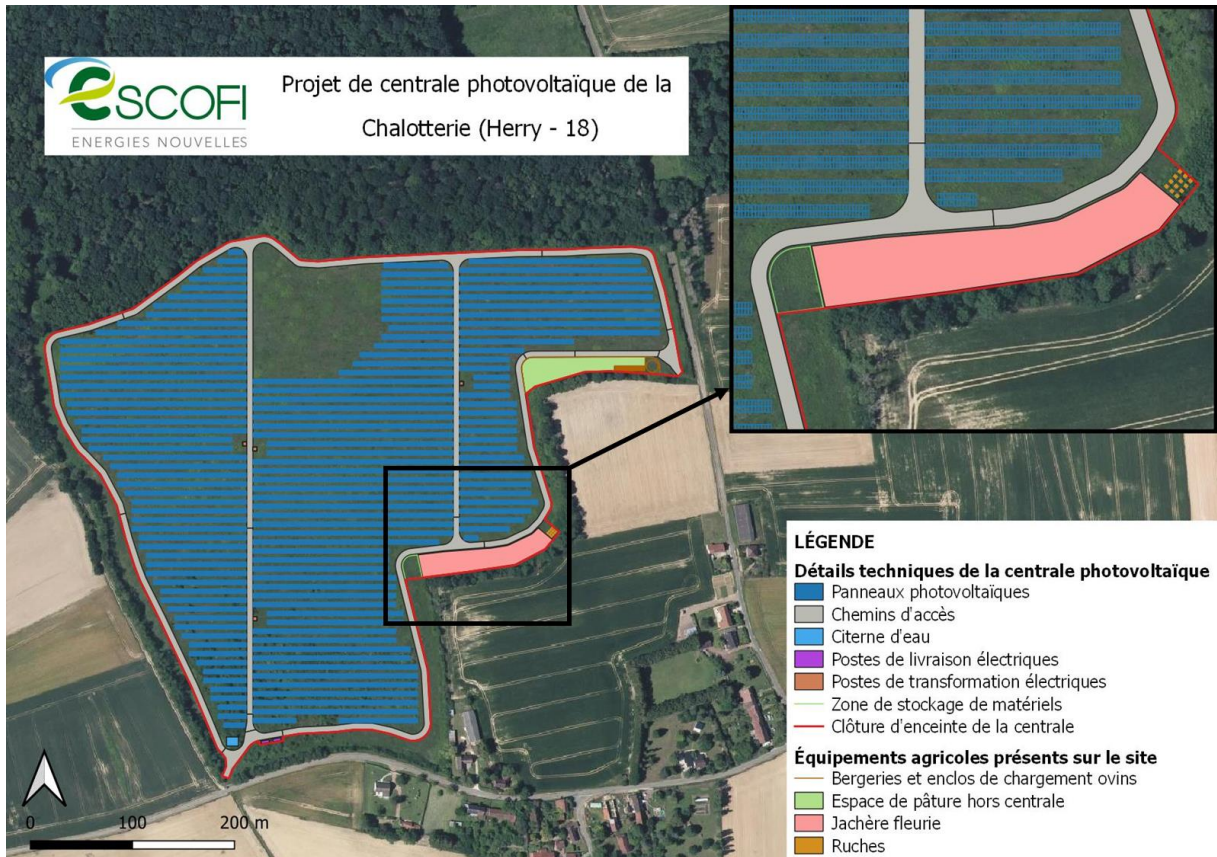
Les annexes suivantes font partie intégrante des présentes :

- Annexe 1** Plan indicatif de la Zone et de la Centrale
- Annexe 2** Modalités de calcul de la révision de la redevance d'exploitation

En 2 exemplaires originaux strictement identiques, faits à _____, chaque Partie reconnaissant avoir reçu son exemplaire (ainsi que le Propriétaire, en intervention)

L'EXPLOITANT	LA SOCIETE
Le	Le
A	A

ANNEXE 1
PLAN INDICATIF DE LA ZONE ET DE LA CENTRALE



ANNEXE 2
MODALITES DE CALCUL DE LA REVISION DE LA REDEVANCE D'EXPLOITATION

Redevance due au titre de l'année civile n = redevance initiale du bail * TAM_n / TAM_{initial}

TAM_n = Tarif Annuel Moyen de l'année civile n, calculé comme la moyenne, pondérée par la production, du tarif mensuel de l'électricité vendue par le parc solaire :

$$TAM = \frac{\sum_{i=1}^{12} P_i * T_i}{\sum_{i=1}^{12} P_i}$$

Formule dans laquelle :

L'indice « i » correspond au mois de la période de 12 mois

L'indice « P_i » vise la production mensuelle en MWh sur le mois i

L'indice « T_i » correspond au tarif moyen de vente de l'électricité perçu par le parc solaire sur le mois i, exprimé en €/MWh, tel qu'établi par les factures de vente d'électricité du parc (et tenant compte des régularisations éventuelles notamment des avoirs), déduction faite des sommes versées à l'Etat au titre des règles relatives à la contribution sur la rente infra-marginale ou de tout autre mécanisme qui imposerait à la Société d'Exploitation de restituer à l'Etat une partie des revenus tirés de la vente d'électricité.

TAM_{initial} étant le TAM constaté au cours des douze premiers mois d'exploitation du parc solaire.

EXEMPLE D'INDEXATION :

Date de mise en service du parc : 20 septembre de l'année K
 Redevance d'exploitation initiale : 10.000 €
 Paiement de la première redevance d'exploitation : 15 mars K+1 (au plus tard), calculée prorata temporis
 Date de première indexation : 1^{er} janvier K+2
 Paiement de la deuxième redevance d'exploitation : 15 mars K+2 (au plus tard)
 Redevance au titre de l'année K+1 : 10.000
 Redevance au titre de l'année K+2 : redevance initiale du bail * TAM₂ / TAM_{initial}
 = 10.000 * 63,26 / 62,79 = 10.073,84

Calcul des TAM:

TAM_{initial} : 62,79

TAM₂ : 63,26

Année	Mois	Tarif du MWh (en €)	Production (en MWh)	TAM sur les 12 derniers mois (en €)
Année K	Septembre	65,00	150	
	Octobre	66,50	750	
	Novembre	65,39	443	
	Décembre	56,00	590	
Année K+1	Janvier	62,63	509	
	Février	61,34	542	
	Mars	61,99	519	
	Avril	63,99	524	
	Mai	62,44	514	
	Juin	62,81	534	
	Juillet	63,08	534	
	Août	63,77	544	
	Septembre	63,22	549	62,79
	Octobre	63,36	539	
	Novembre	63,45	554	
	Décembre	63,34	545	62,96
Année K+2	Janvier	61,38	543	
	Février	63,72	554	
	Mars	62,82	558	
	Avril	62,64	566	
	Mai	63,06	572	
	Juin	62,84	579	
	Juillet	63,85	586	
	Août	63,25	592	
	Septembre	63,31	599	

	Octobre	64,47	606	
	Novembre	63,68	612	
	Décembre	63,82	619	63,26

CONTRAT DE PATURAGE ET D'ENTRETIEN

Entre les Parties ci-après :

La société **ESCOFI**, SAS au capital de 1.500.186 €, ayant son siège à Sars-et-Rosières (59230), 19 rue de l'Epau, identifiée au SIREN sous le numéro 345.154.710.- RCS VALENCIENNES, ladite société, agissant aux présentes avec faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix, représentée aux présentes par Monsieur Jean-Edouard Delaby, Président.

Ci-après dénommée la « **Société** »

D'UNE PART

La société EARL COMMAILLE MD au capital de 17 000 euros, ayant son siège social à SAINT SULPICE 58470 SAINCAIZE-MEAUCE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nevers, sous le numéro 828623462, représentée par Mme Dominique Commaille, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée, l'« **Exploitant** »

D'AUTRE PART

La Société et l'Exploitant sont désignés ci-après ensemble les « **Parties** ».

PREAMBULE

La Société est une société ayant pour activité la production d'électricité par utilisation des énergies renouvelables, dans une logique d'agrivoltaïsme.

Il envisage ainsi le développement, la construction et l'exploitation d'une centrale solaire au sol dans le cadre d'un projet d'agrivoltaïsme (la « **Centrale** »), sur un ou plusieurs terrains situés sur la Commune de HERRY (18140), incluant au moins l'un des terrains mentionnés ci-dessous (ci-après, de manière générique, le « **Terrain** »).

Dans ce cadre, la Société a contracté ou projette de contracter avec le propriétaire de ce Terrain une promesse de bail emphytéotique (la « **Promesse** » et le « **Bail** » en résultant) s'y rapportant. Cette Promesse lui permet, si le développement de son projet est positif et s'il réunit les soutiens financiers nécessaires, de construire et d'exploiter tout ou partie d'une Centrale.

Compte tenu de ce que le projet de la Société s'inscrit dans un cadre d'agrivoltaïsme, il est pensé pour valoriser la vocation agricole du Terrain où la Centrale serait implantée ou pour lui donner ou redonner une vocation agricole, en dégagant des espaces suffisants à ces effets, sous les modules, et sera compatible avec une activité d'élevage au sol.

De son côté, l'Exploitant a pour activité l'élevage d'ovins sur le territoire des Communes de Saincaize-Meauce, Decize et Saint-Aubrin-les-Forges.

La Société a ainsi proposé à l'Exploitant de lui confier la prise en charge de diverses mesures sur le Terrain, et, notamment, sous les modules photovoltaïques de la Centrale, dans le cadre d'un contrat de prestation de services.

Les Parties sont convenues de ce qui suit.

ARTICLE 1 : OBJET

Les présentes ont la nature d'un louage d'ouvrage, au sens des articles 1710 et 1779 et s. du Code civil.

Moyennant une rémunération, l'Exploitant s'engage à réaliser au profit de la Société les prestations ci-après, en restant pleinement libre des moyens à mettre en œuvre. En ce sens, l'intention des Parties est exclusive de toute subordination.

ARTICLE 2 : ZONES D'EXERCICE DES PRESTATIONS

L'Exploitant s'engage à réaliser les Prestations, définies ci-dessous, sur des zones situées à l'intérieur des terrains d'implantation de la Centrale mentionnées ci-dessous.

Commune	Section	Numéro	Lieu-Dit	Surface
Herry	BV	170	Bois de la Chalotterie	1 ha 20 a 25 ca
Herry	BV	171	Bois de la Chalotterie	20 ha 53 a 00 ca

Ces terrains sont désignés ensemble le « **Terrain** » et sont figurés sur un plan en **Annexe 1**.

Les Prestations s'exécuteront à l'intérieure de la zone telle que figurée en **Annexe 1** (la « **Zone** »).

La Société remettra à l'Exploitant les moyens d'accéder à la Zone, particulièrement pour le cas où elle serait clôturée, sous la réserve du respect par ce dernier des règles imposées par la sécurité électrique (lesquelles seront détaillées dans le plan de prévention que la Société lui remettra au plus tard à la Naissance des Effets : **Article 4.2**) et de ne jamais partager ces moyens d'accès avec un tiers, ainsi que de laisser les lieux toujours clos.

En concertation entre les Parties, la localisation de la Zone précitée peut évoluer, selon l'évolution du projet de Centrale de la Société. Ainsi, avant la Naissance des Effets des présentes (telle que définie ci-après) au plus tard, la Société communique un plan actualisé et définitif de la Zone tenant compte, notamment, de l'emprise définitive de l'implantation de la Centrale.

ARTICLE 3 : PRESTATIONS

L'Exploitant s'engage à faire paître ses ovins dans la Zone, afin d'assurer son entretien courant (les « **Prestations** »), de préserver la Centrale contre les ombrages portés sur ses modules photovoltaïques et contre les risques d'incendie pouvant naître ou se propager via la végétation et l'état du sol.

Les modalités d'exécution de ces Prestations figurent à l'**Article 5**.

ARTICLE 4 : DUREE – PRISE D'EFFET

4.1. DUREE

Les présentes sont convenues pour une durée de 10 années, à compter du début de la période de production d'électricité de la Centrale installée sur tout ou partie du Terrain (« **MSI** »). Le contrat est reconduit automatiquement et tacitement par période de 10 années sauf dénonciation envoyée par LRAR par l'Exploitant avec un préavis de 1 an. Etant précisé que la durée du contrat ne peut excéder 30 années.

La période de production d'électricité de la Centrale débute avec sa mise en service, à partir de la première injection de l'électricité produite par cette Centrale dans le réseau public d'électricité. Chaque durée supplémentaire commence à se décompter à partir de l'instant qui précède la fin de la période en cours.

A l'exception de sa date de fin, la présente convention demeure inchangée.

Les présentes sont indissociables de la Promesse et du bail qui pourrait en résulter, dont la Société tirera ses droits sur la Zone.

Si, entre la signature des présentes et la Naissance des Effets, comme pendant les présentes, l'Exploitant cessait son activité pour quelque cause que ce soit, mais qu'un repreneur veuille la poursuivre, les présentes continueront avec ce repreneur si (i) ce dernier a des pratiques et des expériences agricoles qui correspondent à l'objet des présentes et (ii) s'engage à poursuivre leur exécution, sans changement.

A défaut, les présentes seront automatiquement caduques, sans indemnité.

En ce cas, la Société d'Exploitation, avec le concours de l'Exploitant le cas échéant et, en tout état de cause, avec le soutien de la Chambre d'Agriculture, recherchera un tiers avec lequel conclure un contrat similaire aux présentes, afin de favoriser le maintien du pastoralisme sur l'emprise de la Centrale.

4.2. PRISE D'EFFET

Les présentes sont définitivement convenues à leur date. Néanmoins, la naissance de leurs effets dépend encore de la réalisation d'une condition suspensive, ci-dessous.

Pour le seul besoin de cette condition suspensive, le projet de la Société est défini comme la construction et l'exploitation d'une Centrale solaire d'une puissance d'environ 16 MWc, sur le territoire de la Commune de Herry, en général, et sur tout ou partie du Terrain, en particulier.

La condition suspensive est la suivante : mise en service industrielle (« MSI ») de la Centrale, c'est à dire l'injection permanente de l'électricité produite par la centrale dans le réseau après la période de tests.

A ce sujet, il est convenu que, si la construction du projet de Centrale s'avérait objectivement impossible ou objectivement non-rentable, la Société serait fondée à ne pas lever l'option dudit bail emphytéotique, sans que cette situation ne puisse lui être reprochée. L'Exploitant déclare le comprendre et l'accepter.

Cette condition suspensive doit se réaliser dans un délai de 4 années à compter de la date des présentes. La Société peut prolonger unilatéralement ce délai pour une nouvelle période de 3 années. Préalablement à cette prorogation, la Société informe l'Exploitant, par LRAR au moins 1 mois avant la fin du délai en cours. La durée supplémentaire commence à se décompter à partir de l'instant qui précède la fin du délai en cours.

Si cette condition se réalise dans le délai prévu, la Société en informe l'Exploitant, sans délai, par LRAR. La date de cette LRAR correspond à la date de naissance des effets des présentes.

Si cette condition suspensive ne se réalise pas à la fin du délai prévu, les présentes sont caduques de plein droit, automatiquement et sans indemnité.

Après la réalisation de cette condition suspensive, l'Exploitant commencera à exécuter les Prestations.

ARTICLE 5 : MODALITES D'EXECUTION DES PRESTATIONS

5.1 ENGAGEMENTS DU PRESTATAIRE

Agissant en professionnel avisé, l'Exploitant met en œuvre les moyens et les méthodes dont il est maître dès lors qu'elles correspondent au but des présentes, à savoir la compatibilité des prestations avec la technologie de la Centrale et avec les études agricoles réalisées.

La Société ne s'immisce pas dans l'exécution de la mission de l'Exploitant, dès lors que la Zone est bien entretenue grâce à la présence de son élevage. Pour les besoins de l'exécution des Prestations, la Société met à la disposition de l'Exploitant sur le site 5 bergeries de 15m², des points d'eau et un parc de contention pour le chargement des animaux. Le Prestataire s'engage à ce que ce matériel soit et demeure, pendant toute la durée de la convention, en bon état d'utilisation, hors usure naturelle.

Le respect du but des présentes impose que l'Exploitant :

- fasse un usage exclusif de la Zone aux fins de pâturage d'ovins à l'exclusion de toute autre espèce (sauf accord préalable de la Société)

- fasse paître un troupeau d'environ 280 ovins dans la Zone afin d'assurer son entretien régulier

- mette en œuvre un pâturage dont la nature et le type doivent être conformes aux conclusions des services administratifs instructeurs et aux pratiques qui auront été validées par la Chambre de l'agriculture dans le cadre du développement et de l'instruction du projet de Centrale de la Société.

- s'assure que ses ovins aient toujours un accès à l'eau suffisant, par les dispositifs déjà existants dans la Zone ou en installant, si nécessaire, des bacs à eau ou toutes autres installations, régulièrement approvisionnés par ses soins et à ses frais et qu'il entretient

- s'assure que la présence de ses ovins sur la Zone demeure conforme aux exigences de la réglementation sanitaire et au bien-être animal

- s'assure que les ovins qu'il fait paître sur la Zone soient convenablement nourris et soignés, qu'ils ne présentent pas de lésions traumatiques corporelles mettant en danger leur santé

Plus généralement, l'Exploitant exécute les Prestations sur la Zone en bon professionnel, en respectant toutes les obligations que le droit et les usages mettent à sa charge.

En ce sens, l'Exploitant s'engage notamment à ne pas :

- réaliser sur le sol des travaux ou de prendre des mesures susceptibles d'impacter de manière durable ou même temporaire les sols/les sous-sols sur la Zone
- déposer des déchets agricoles, gravats ou tous autres matériaux ou débris sur la Zone
- procéder à des feux ou brûlages sur la Zone ou à proximité.

Par ailleurs, l'Exploitant s'engage à ce que l'exécution des Prestations demeure compatible avec la présence et l'exploitation de la Centrale. Dans ce cadre, il s'engage à :

- respecter les règles de sécurité liées à la présence et à l'exploitation de la Centrale dans la Zone, telles que détaillées dans le plan de prévention précité. Agissant raisonnablement, l'Exploitant s'engage à signer ce document, en deux exemplaires dont un est remis à la Société
- procéder aux coupes/tontes complémentaires d'herbes/végétation sur la Zone, là où soit les ovins n'auraient pas accès ou n'auraient pas brouté l'herbe (s'agissant d'éventuels espaces résiduels inaccessibles), à l'aide de rotfiles ou de tout autre matériel adapté aux contraintes techniques d'une Centrale, afin que la végétation n'entrave pas le fonctionnement de la Centrale ou ne menace pas sa sécurité
- rédiger et transmettre à la Société un rapport annuel de suivi des Prestations, avant le 31 décembre de chaque année. A cet effet, l'Exploitant utilise le modèle de rapport que la Société lui adressera, au plus tard le 30 novembre de chaque année.
- assurer un rôle de conseil auprès de la Société afin de vérifier que les Prestations répondent aux objectifs d'agrivoltaïsme poursuivis par les Parties.
- participe à une réunion annuelle, organisée avec la Société à la fin de chaque année. Cette réunion aura notamment pour objet la présentation d'un état de la réalisation des Prestations, de la poursuite et des méthodes/moyens de leur exécution.

L'Exploitant assume seul le risque d'électrocution des bêtes qu'il fait pâturer sur la Zone, étant néanmoins observé que la Centrale sera réalisée conformément aux exigences de la sécurité électrique et que les câbles électriques seront gainés et coffrés suivant ces exigences (voir, à ce sujet, l'**Article 5.2**).

En cas de réalisation de travaux sur la Centrale après sa construction, impliquant notamment l'intervention d'engins de chantiers et/ou la réalisation d'ouvrages de gros œuvre sur la Zone, l'Exploitant s'engage, à la demande de la Société, à ne pas l'utiliser la Zone jusqu'à la fin de ces travaux. À ce titre, il n'est dû à l'Exploitant aucune indemnité ; mais, corrélativement, il ne pourra lui être reproché de ne pas avoir entretenu la Zone pendant ce temps. Dans ce cas, la Société informe, avant le début des travaux, l'Exploitant par LRAR, lui indiquant la date de leur commencement, leur durée. Il le prévient également de la fin de l'intervention.

Plus largement, l'Exploitant s'engage à laisser à la Société et/ou toute autre personne désignée par ce dernier un libre accès permanent, notamment pour l'installation et la maintenance régulière de la Centrale, ainsi que la vérification des câbles électriques et des gaines existantes.

L'Exploitant s'interdit de faire et de laisser faire quoi que ce soit susceptible d'engendrer la détérioration, l'ombrage de la Centrale et devra sans délai signaler à la Société toute dégradation ou détériorations survenue sur la Zone/la Centrale qui impliqueraient la réalisation de travaux incombant à la Société.

5.2 ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE

Sans préjudice des cas visés à l'Article 4, la Société s'engage à laisser libre accès à la Zone à l'Exploitant afin qu'il exécute ses Prestations.

Compte tenu du risque que des ovins altèrent notamment les câbles électriques de la Centrale, la Société s'engage, à ses frais, à réaliser et à entretenir des coffrages protégeant les câbles qui pourraient être à la portée des ovins.

La Société s'engage également à réaliser des semis de prairie ou des sur-semis si :

- A l'issue de la construction de la Centrale, la nouvelle végétation de la Zone était insuffisante à assurer la pâture des ovins,
- Tout au long du projet, si une perte de production de plus de 15 % provoquée par la présence Centrale était montrée, notamment par comparaison avec la zone témoin non recouverte par la Centrale.

Les surfaces ensemencées correspondront alors aux espaces d'implantation des tables photovoltaïques, tels qu'ils figureront sur les plans définitifs de la Centrale.

La Société pourra, le cas échéant, faire appel à un semencier ou à tout autre expert indépendant (tel que l'INRAe), qui après concertation avec l'Exploitant et la Société, déterminera les espèces fourragères compatibles tant à l'exercice des Prestations qu'à l'exploitation de la Centrale.

La Société s'engage à ce que la mise en place de telles prairies :

- présente une surface suffisante pour le pâturage ovins
- soit adaptée aux caractéristiques de la Zone (nature de sol, cultures environnantes, etc.).

Les frais liés aux études et au recours à un semencier sont à la charge de la Société.

ARTICLE 6 : REMUNERATION

En contrepartie de l'exécution des Prestations, la Société rémunère l'Exploitant de la somme suivante :

████████████████████ par hectare inclus dans la Zone par année

Les modalités de cette rémunération sont les suivantes :

Naissance : à la MSI

Périodicité : tous les 365 jours calendaires successifs (ou 366, les années bissextiles), allant du 1er janvier au 31 décembre

Terme : échu

Echéance : 31 mars

Délai : 60 jours de l'échéance

Calcul : *pro rata temporis* la première et la dernière année des présentes

Mode : virement, sur le compte correspondant au RIB remis à la Société

Intérêts de retard : 3 fois le taux de l'intérêt légal à compter du premier jour calendaire de retard (à 0h, le 31e jour calendaire suivant la date d'échéance), automatiquement

Mode de paiement : virement,

Indexation : Le Montant en Exploitation est indexé sur le Tarif Annuel Moyen du mégawattheure (MWh), selon les modalités définies en **Annexe 2**, au 1er janvier de chaque année et pour la première fois le premier janvier qui suivra le premier anniversaire de la mise en service de la Centrale agrivoltaïque.

Quelle que soit l'évolution du prix de vente moyen HT de l'électricité produite par la Centrale, le montant de la rémunération révisé ne peut être inférieur au montant initial, hors indexation.

ARTICLE 7 : ASSURANCE

La Société s'engage à souscrire et maintenir auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription, les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile couvrant les dommages corporels,

matériels et immatériels consécutifs ou non qu'il pourrait causer aux tiers, à lui-même ou aux animaux du troupeau de l'Exploitant. Il s'engage à maintenir cette couverture pendant la durée des présentes.

L'Exploitant s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription, les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile couvrant les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non qu'il pourrait causer aux tiers. Il s'engage à maintenir cette couverture pendant la durée des présentes. S'agissant des dommages que son troupeau causerait à la Centrale, si cette assurance devait conduire à une augmentation des primes d'assurance de l'Exploitant, la Société s'engage à préfinancer le montant de cette augmentation.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS DIVERSES

8.1 CESSION

La Société pourra céder les présentes à un tiers. La nouvelle « société » est directement engagée envers l'Exploitant à exécuter les présentes, dans toutes leurs conditions, ce qui libère corrélativement la Société envers l'Exploitant, à la date à laquelle cette cession a été notifiée par LRAR, ce que l'Exploitant et le Propriétaire acceptent.

8.2 CADUCITE

Si, pour une raison objective et indépendante de la Société, se produisait durant les présentes un événement l'empêchant d'exploiter la Centrale, notamment sur le Terrain ou l'empêchant de vendre l'électricité produite par la Centrale qu'il projette à des conditions objectives assurant la pérennité de son activité (par référence aux pratiques du secteur agrivoltaïque du moment), et à la condition qu'il invoque la caducité du bail emphytéotique conclu sur le Terrain, la Société pourra invoquer la caducité des présentes. Si la Société met en œuvre cette faculté, il en informe sans délai les autres Parties et le Propriétaire.

Cette caducité prend effet le jour de la fin des opérations de démantèlement de la Centrale, à 23h59.

8.3 RESILIATION POUR INEXECUTION

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des Parties de l'une quelconque des obligations mises à sa charge aux termes des présentes ayant des conséquences graves et à la condition d'avoir déjà fait procéder à une sommation par voie d'huissier demeurée inefficace, la Parties victime peut saisir le juge judiciaire afin de faire prononcer la résiliation des présentes. La résiliation ne peut être obtenue que par la voie judiciaire. L'intention des Parties exclut tout autre mode de résiliation possible.

8.4 ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de litige, à défaut d'accord amiable, il doit être porté devant le Tribunal judiciaire dans le ressort duquel se trouve le domicile du défendeur.

8.5 RESPONSABILITES

L'Exploitant demeurera seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des Prestations.

8.6 CHANGEMENT LEGISLATIF

En cas de modification du cadre réglementaire applicable au projet de Centrale de la Société, les Parties s'engagent à renégocier les présentes, afin d'en conserver l'équilibre, matériel comme financier, tel qu'issu des présentes initialement.

8.7 ANNEXES

Les annexes suivantes font partie intégrante des présentes :

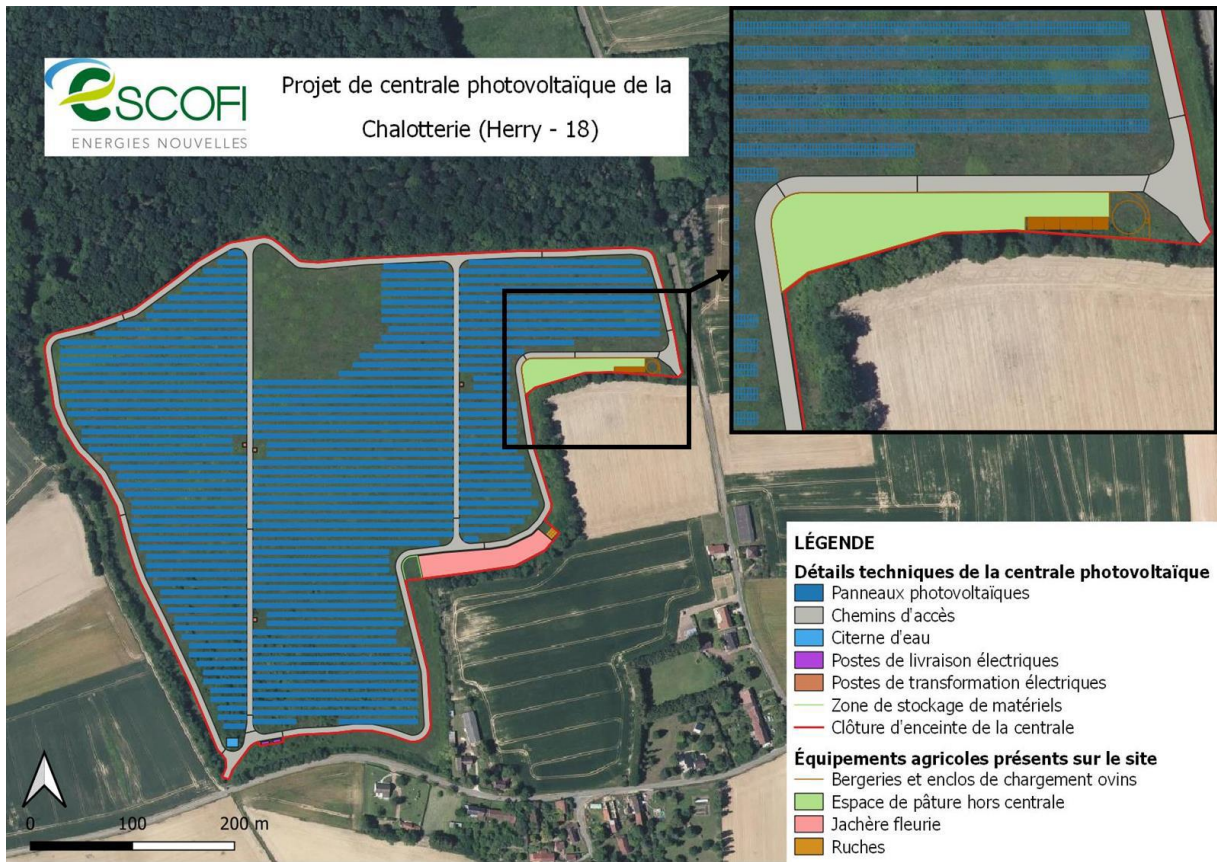
- | | |
|-----------------|---|
| Annexe 1 | Plan indicatif de la Zone et de la Centrale |
| Annexe 2 | Modalités de calcul de la révision de la redevance d'exploitation |

En 2 exemplaires originaux strictement identiques, faits à _____, chaque Partie reconnaissant

avoir reçu son exemplaire (ainsi que le Propriétaire, en intervention)

L'EXPLOITANT	LA SOCIETE
Le	Le
A	A

ANNEXE 1
PLAN INDICATIF DE LA ZONE ET DE LA CENTRALE



ANNEXE 2
MODALITES DE CALCUL DE LA REVISION DE LA REDEVANCE D'EXPLOITATION

Redevance due au titre de l'année civile n = redevance initiale du bail * TAM_n / TAM_{initial}

TAM_n = Tarif Annuel Moyen de l'année civile n, calculé comme la moyenne, pondérée par la production, du tarif mensuel de l'électricité vendue par le parc solaire :

$$TAM = \frac{\sum_{i=1}^{12} P_i * T_i}{\sum_{i=1}^{12} P_i}$$

Formule dans laquelle :

L'indice « i » correspond au mois de la période de 12 mois

L'indice « P_i » vise la production mensuelle en MWh sur le mois i

L'indice « T_i » correspond au tarif moyen de vente de l'électricité perçu par le parc solaire sur le mois i, exprimé en €/MWh, tel qu'établi par les factures de vente d'électricité du parc (et tenant compte des régularisations éventuelles notamment des avoirs), déduction faite des sommes versées à l'Etat au titre des règles relatives à la contribution sur la rente infra-marginale ou de tout autre mécanisme qui imposerait à la Société d'Exploitation de restituer à l'Etat une partie des revenus tirés de la vente d'électricité.

TAM_{initial} étant le TAM constaté au cours des douze premiers mois d'exploitation du parc solaire.

EXEMPLE d'INDEXATION :

Date de mise en service du parc : 20 septembre de l'année K
 Redevance d'exploitation initiale : 10.000 €
 Paiement de la première redevance d'exploitation : 15 mars K+1 (au plus tard), calculée prorata temporis
 Date de première indexation : 1^{er} janvier K+2
 Paiement de la deuxième redevance d'exploitation : 15 mars K+2 (au plus tard)
 Redevance au titre de l'année K+1 : 10.000
 Redevance au titre de l'année K+2 : redevance initiale du bail * TAM₂ / TAM_{initial}
 = 10.000 * 63,26 / 62,79 = 10.073,84

Calcul des TAM:

TAM_{initial} : 62,79

TAM₂ : 63,26

Année	Mois	Tarif du MWh (en €)	Production (en MWh)	TAM sur les 12 derniers mois (en €)
Année K	Septembre	65,00	150	
	Octobre	66,50	750	
	Novembre	65,39	443	
	Décembre	56,00	590	
Année K+1	Janvier	62,63	509	
	Février	61,34	542	
	Mars	61,99	519	
	Avril	63,99	524	
	Mai	62,44	514	
	Juin	62,81	534	
	Juillet	63,08	534	
	Août	63,77	544	
	Septembre	63,22	549	62,79
	Octobre	63,36	539	
	Novembre	63,45	554	
	Décembre	63,34	545	62,96
Année K+2	Janvier	61,38	543	
	Février	63,72	554	
	Mars	62,82	558	
	Avril	62,64	566	
	Mai	63,06	572	
	Juin	62,84	579	
	Juillet	63,85	586	
	Août	63,25	592	
	Septembre	63,31	599	

	Octobre	64,47	606	
	Novembre	63,68	612	
	Décembre	63,82	619	63,26

PROMESSE de BAIL EMPHYTEOTIQUE

en vue de la réalisation et de l'exploitation d'une Centrale Solaire Photovoltaïque

Entre, d'une part

Monsieur Benoit De Choulot demeurant au Domaine de Bailly, 18300 Thauvenay,
né le 20 février 1957 à Brazzaville (Congo), paysagiste, propriétaire.

Ci-après dénommée le « *PROMETTANT* »,

Et de seconde part

AGRENERGY, Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle, au capital de 1 000 Euros, dont le siège social est sis à MONTPELLIER (34000), 239 Rue Brumaire, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 845 002 344, représentée par M. François VAN DEN BERGHE, agissant en qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes,



Ci-après dénommée le BENEFICIAIRE

PREALABLEMENT AU PRESENT ACTE PORTANT PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE, LES PARTIES ONT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le PROMETTANT est propriétaire des terrains sis sur la commune de Herry (18140) plus amplement désignés ci-après à l'Article 1.2.

Le BENEFICIAIRE souhaite effectuer des études de faisabilité et monter le dossier administratif pour la construction, l'exploitation et le démantèlement d'une centrale solaire photovoltaïque implantée au sol, dans le but exclusif de produire de l'énergie électrique,

Sur le site de «Bois de la Chaloterie»

Commune de Herry Département du Cher

L'énergie électrique ainsi produite sera vendue à un client éligible ou au gestionnaire du réseau électrique au point de raccordement de l'installation avec le réseau public, appelé dans les deux cas acheteur de l'énergie électrique.

De façon préalable, le BENEFICIAIRE a contacté le PROMETTANT qui est propriétaire de terrains sur lesquels pourrait être exploitée la centrale solaire photovoltaïque.



CELA ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le PROMETTANT par les présentes, promet irrévocablement de donner à bail emphytéotique conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code Rural au BENEFICIAIRE sous les conditions ci-après, le bien dont la désignation suit, avec les servitudes d'accès et de passage de câble nécessaires, ainsi que toutes dépendances nécessaires.

Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse de bail emphytéotique sous les conditions suspensives ci-après stipulées et en tant que promesse seulement, se réservant la faculté de lever ou non l'option pour la conclusion du bail.

Toutefois, faute par lui d'avoir signé le bail emphytéotique dans les formes et délais convenus, toutes les conditions suspensives étant réalisées, le BENEFICIAIRE sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse, celle-ci étant alors de plein droit considérée comme nulle et non avenue, le PROMETTANT recouvrant par l'échéance du terme son entière liberté.

CHAPITRE 1 : CONDITIONS CONTRACTUELLES DE LA PROMESSE DE BAIL

Article 1.1 : Promesse unilatérale de bail emphytéotique

La Promesse de Bail a pour objet de définir les principales modalités selon lesquelles le BENEFICIAIRE utilisera les terrains ci-après décrits à l'Article 1.2, afin de procéder aux études et démarches administratives nécessaires pour la conception, la construction, l'exploitation et le démantèlement d'une centrale solaire photovoltaïque raccordée au réseau, et implantée au sol pendant le bail objet de la présente promesse.

Article 1.2 : Désignation des terrains d'assiette

L'assiette du bail objet de la présente Promesse de Bail est constituée des parcelles indiquées ci-après, dont le PROMETTANT est l'unique propriétaire :

Commune	Section	N° parcelles	Lieux-dits	Surface
Herry	BV	170	Bois de la Chaloterie	1ha20a25ca
Herry	BV	171	Bois de la Chaloterie	20ha53a00ca

TOTAL: 21ha73a25

Le PROMETTANT déclare :

- Que les biens ne sont pas inclus dans le périmètre d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concerté
- Qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitudes autres que celles pouvant le cas échéant être révélées par les documents d'urbanisme
- Que les BIENS ne sont pas régis par une association syndicale libre ou tout autre groupement

Article 1.3 : Périmètre d'étude/ Site d'implantation

L'ensemble des parcelles définies à l'Article 1.2 constitue le PERIMETRE D'ETUDE.

Les surfaces réellement utilisées pour l'implantation de la centrale solaire seront définies en vue des rapports émis au cours des diverses études réalisées. Ces surfaces feront parties du PERIMETRE D'ETUDE et

pourront être d'un ou plusieurs tenant(s) et constitueront le SITE D'IMPLANTATION.

Article 1.4 : Autorisations de travaux

D'ores et déjà, le PROMETTANT donne autorisation exclusive au BENEFICIAIRE pour la réalisation des diverses études et démarches administratives.

En particulier, le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE et les entreprises missionnées par le BENEFICIAIRE, à pénétrer sur les terrains pour la réalisation de sondages, de relevés topographiques, de pré-diagnostic ou diagnostics archéologiques, etc.

Des dispositifs d'études peuvent être implantés sur le terrain. Le choix du lieu d'implantation des éventuels dispositifs d'étude est défini d'un commun accord entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.

Le PROMETTANT autorise expressément le BENEFICIAIRE à déposer un dossier de demande de permis de construire relatif au projet de centrale solaire photovoltaïque.

Les terrains seront remis en état à la fin des études comme mentionné à l'Article 1.9, « remise en état des terrains ».

Article 1.5 : Obligations des Parties

Le PROMETTANT s'engage à collaborer activement avec le BENEFICIAIRE pour mener à bien les diverses études et démarches administratives.

Le PROMETTANT s'interdit, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer tout droit réel ou charge quelconque sur les biens immobiliers, de consentir tout bail, location, comme aussi d'y apporter un quelconque changement, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux biens immobiliers sauf ce qui peut être dit éventuellement aux présentes.

Le PROMETTANT s'engage à assister le BENEFICIAIRE en fournissant notamment tous les documents juridiques et les informations nécessaires.

Article 1.6 : Durée de la promesse de bail

La présente promesse de bail emphytéotique est consentie pour une durée de quatre (4) ans à compter de sa date de signature.

Elle pourra être reconduite une fois, pour une durée d'une année, sous réserve que le BENEFICIAIRE sollicite son renouvellement au PROMETTANT, au plus tard trois (3) mois avant l'expiration de la durée initiale de la présente Promesse de Bail.

Avant expiration de cette hypothétique prorogation, les Parties pourront convenir entre elles d'un nouveau délai pour la présente Promesse de Bail, notamment dans le cas où le retard dans l'obtention des autorisations administratives serait imputable à l'administration.

La promesse sera considérée comme nulle et non avenue si la levée de l'option visée à l'Article 1.8 « Levée d'option », n'est pas demandée avant les échéances citées précédemment.

Article 1.7 : Fin de la promesse de bail

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations valident la faisabilité technique, juridique et économique du projet, il est convenu qu'un **bail emphytéotique** se substituera à la promesse de bail, pour une durée de 40 ans, à compter de la mise en service industrielle de la centrale.

Le PROMETTANT en sera informé par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier de justice, dans un délai d'un mois suivant la dernière obtention des conditions suspensives, comme indiqué à l'Article 1.8, « Levée d'option ».

Confidentiel
Bénéficiaire

Promettant



Page 4

FV

Le PROMETTANT s'engage, dans les six mois suivants, à signer un bail emphytéotique au profit du BENEFICIAIRE reprenant les dispositions indiquées au chapitre 2, « Conditions du futur bail ».

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les conditions suspensives de la présente promesse de bail emphytéotique sont les suivantes :

Lesdites conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt exclusif du BENEFICIAIRE (à l'exception de la numéro 1, de la numéro 3 et de la numéro 4 ci-dessous) qui pourra seul y renoncer de manière expresse.

- 1) Que le PROMETTANT justifie d'un droit de propriété régulier remontant à un titre translatif de plus de trente ans.
- 2) Que les renseignements d'urbanisme concernant l'immeuble ne révèlent aucune charge de nature à empêcher en totalité ou en partie l'exploitation de la centrale.
- 3) Que le PROMETTANT dispose lors de la réalisation des présentes de la capacité et des pouvoirs nécessaires à la conclusion d'un bail.
- 4) Qu'aucun droit de préemption ou de préférence pouvant exister ne soit exercé.
- 5) Que l'état hypothécaire ne révèle aucune inscription ou empêchement sur le bien, sauf à obtenir l'accord des créanciers inscrits pour donner mainlevée.
- 6) Qu'il n'existe aucune servitude conventionnelle ou autre de nature à empêcher en totalité ou en partie l'exploitation de la centrale.
- 7) Qu'il soit obtenu un permis de construire, purgé des recours éventuels ainsi que de tout retrait.
- 8) Qu'il soit obtenu une convention technique de raccordement avec le gestionnaire du réseau électrique.
- 9) Qu'il soit obtenu toutes les autres autorisations administratives (autorisation de défrichement, dossier Loi sur l'eau...) nécessaires à la réalisation de la centrale photovoltaïque.
- 10) Qu'il soit obtenu un financement bancaire par un ou plusieurs organismes prêteurs permettant de couvrir un minimum de 80% des besoins financiers en vue de la construction de la centrale photovoltaïque.

Article 1.8 : Levée d'option

Une fois que les conditions suspensives auront été réalisées, la levée d'option par le BENEFICIAIRE pourra être établie par exploit d'huissier de justice, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ou par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif du bail emphytéotique.

Ladite levée d'option devra être exprimée au PROMETTANT au plus tard un mois après la réalisation de la dernière des conditions suspensives à peine de forclusion.

Dans le cas où la levée d'option résulterait d'un exploit d'huissier ou de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, ladite levée d'option devra être suivie de la signature de l'acte notarié, dressé aux frais du BENEFICIAIRE, dans les deux mois suivant la réception par le PROMETTANT de la volonté du BENEFICIAIRE de lever l'option.

Article 1.9 : Remise en état des terrains

Les principales actions réalisées en phase d'étude de faisabilité sur le PERIMETRE D'ETUDE consistant en des relevés topographiques, en la réalisation de l'étude d'impact environnementale et en la mise en place éventuelle de dispositifs de mesure, n'ont en général aucun effet irréversible sur les terrains.

Dans l'hypothèse où au cours de la phase préalable et avant toute levée d'option, les travaux d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent négatifs, contraignant le BENEFICIAIRE à mettre un



terme au projet de centrale solaire photovoltaïque, celui-ci s'engage à remettre les terrains dans leur état initial et à indemniser le PROMETTANT des éventuels dégâts selon les barèmes en vigueur.

Article 1.10 Etat des risques naturels et technologiques

Les obligations d'information de l'article L 125-5 du Code de l'environnement s'appliquent aux présentes,

Le PROMETTANT, afin de remplir son obligation d'information vis-à-vis du BENEFICIAIRE, a produit un état des risques en date du ...qui demeurera ci-après annexé aux présentes

Le BENEFICIAIRE prend acte de cette information et déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

Le PROMETTANT déclare :

- Que les biens présentement loués, n'ont pas fait l'objet d'un sinistre ayant donné lieu à une indemnisation au titre du régime des catastrophes naturelles ou technologiques en application de l'article L 125-2 du Code de l'Environnement ou de l'article L 128-2 du Code des Assurances.
- Qu'il n'a pas été porté à sa connaissance l'existence d'une telle indemnisation au profit d'un précédent propriétaire.

Article 1.11 : Faculté de substitution

Le BENEFICIAIRE se réserve le droit de céder ses droits sur tout ou partie de l'assiette objet de la présente promesse ou de se substituer à tout tiers ou toute(s) société(s) de son choix, tiers ou société(s) qui devra(-ont) respecter les termes de la promesse dans leur intégralité. Le BENEFICIAIRE s'engage à informer au préalable le PROMETTANT de toute substitution ou cession envisagée.

Le PROMETTANT donne d'ores et déjà son accord à cette faculté de substitution.

Article 1.12 : Cession. Apport en société

Le BENEFICIAIRE pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société au profit de tous tiers de son choix. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le PROMETTANT à l'exécution de toutes les conditions de la présente promesse de bail.

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

CHAPITRE 2 : CONDITIONS DU FUTUR BAIL

Article 2.1 : Objet du bail

Le BAIL conclu sera un **bail emphytéotique** et confèrera au BENEFICIAIRE devenu PRENEUR un droit réel sur le terrain loué. Le PRENEUR pourra, entre autres possibilités, sur l'emprise du SITE D'IMPLANTATION qui sera défini par les parties à la présente promesse au regard des résultats des phases d'études et d'autorisations administratives :



Confidentiel
Bénéficiaire

Promettant

Page 6



- planter des installations de production d'électricité à partir de la conversion du rayonnement solaire par effet photovoltaïque
- planter les installations nécessaires à l'exploitation
- aménager les accès au site le cas échéant, conformément aux recommandations du gestionnaire de la voirie
- avoir accès, afin d'exploiter et d'entretenir les installations

L'activité de chasse ne pourra pas être exercée sur le SITE D'IMPLANTATION durant toute la durée du bail. Elle pourra être pratiquée sur les parcelles alentours sous réserve de ne pas mettre en péril le fonctionnement correct de l'installation.

Article 2.2 : Durée du bail

Le Bail emphytéotique prendra effet au jour de la signature de l'acte authentique et sera consenti et accepté pour une durée de 40 années qui commenceront à courir à compter de la mise en service industrielle de la centrale photovoltaïque.

Le bail est prorogable expressément deux fois à la demande du PRENEUR à chaque fois pour une durée de cinq (5) ans, ce qui est d'ores et déjà accepté par le PROMETTANT devenu BAILLEUR. Au cas où le PRENEUR souhaiterait proroger le Bail Emphytéotique à l'issue de la période initiale, ou de la première prorogation, il devra signifier son intention au BAILLEUR par exploit d'huissier présenté au BAILLEUR au plus tard un an avant l'expiration de ladite période.

Dans tous les cas, les clauses de l'Article 2.6, « Remise en état du site », sont applicables.

Article 2.3 : Redevance

Article 2.3.1 - Montant

Le BAIL sera consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de par hectare loué. Il sera en fonction du SITE D'IMPLANTATION.

Article 2.3.2 – Indexation

Le montant de la redevance annuelle sera indexé à chaque date d'anniversaire de la prise d'effet du bail selon la formule suivante : $R = R_0 \times L$.

- R = redevance
- R_0 = redevance à la date de signature de la Promesse de Bail
- L = valeur du dernier indice d'indexation du prix d'achat de l'électricité figurant au contrat d'achat tel que défini à l'article 8 de l'arrêté du 12 Janvier 2010 fixant les conditions d'achat de l'énergie électrique produite par les installations utilisant l'énergie radiative du soleil. L'indice L est défini par :

$$L = 0,8 + 0,1 (ICHTrev-TS / ICHTrev-TS_0) + 0,1 (FM0ABE0000 / FM0ABE0000_0)$$

Où, dans le cadre de cette Promesse de Bail :

- *ICHTrev-TS est la valeur définitive connue au 1^{er} Novembre précédant la date d'anniversaire de signature de la présente convention de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques*
- *FM0ABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1^{er} Novembre précédant la date anniversaire de la présente convention 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 ;*
- *ICHTrev-TS₀ et FM0ABE0000₀ sont les dernières valeurs définitives connues à la date de prise d'effet de la promesse de bail.*



La valeur de l'indice L à la date de signature de la Promesse de Bail est L=1.

En cas de modification de la formule d'indexation des prix d'achat de l'électricité, la valeur de l'indice L sera actualisée en conséquence.

Le montant des loyers annuels ne sera jamais inférieur au loyer de la première année.

Article 2.3.3 - Termes de paiement

Cette redevance sera payable annuellement d'avance entre les mains du BAILLEUR. Le premier versement s'effectuera dans les 3 mois suivant la date de la mise en service industrielle de la centrale photovoltaïque, date qui sera matérialisée par la fiche de jalonnement remise au PRENEUR par le gestionnaire de réseau. Les redevances suivantes seront payables à la date anniversaire du premier versement.

Article 2.4 : Cession, sous-location

CESSION :

LE PRENEUR pourra librement apporter ou céder, totalement son droit au Bail Emphytéotique. Les cessionnaires ou la société PRENEUR de l'apport selon le cas seront engagés directement envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions du Bail Emphytéotique.

Une telle cession ou un tel apport libérera de plein droit le PRENEUR cédant de l'exécution de toutes les charges et conditions des présentes.

En cas de fusion de la société PRENEUR, la société issue de la fusion ou la société PRENEUR de l'apport sera substituée de plein droit à la société PRENEUR dans tous les droits et obligations découlant du Bail Emphytéotique.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier au BAILLEUR uniquement pour son information.

Une copie de l'acte (sous seings privés, authentique, jugement) sera délivrée au BAILLEUR aux frais du cessionnaire.

SOUS-LOCATION :

Toute sous-location totale ou partielle du SITE D'IMPLANTATION est entièrement libre.

A l'expiration du Bail Emphytéotique, par arrivée du terme initial ou tel qu'issu de la (ou des) prorogation(s) expresse(s) ci-dessus convenue(s), ou par résiliation amiable ou judiciaire, tous les baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par LE PRENEUR ou ses ayants-cause prendront fin de plein droit.

Article 2.5 : État des lieux

Le PRENEUR devra prendre les terrains en l'état où ils se trouvent. Un état des lieux du SITE D'IMPLANTATION sera réalisé par un huissier au moment de la signature du BAIL, à la charge du PRENEUR.

De même, un état des lieux sera réalisé à l'issue du BAIL, après le démantèlement des installations et la remise en état du site, si le BAILLEUR le demande.

Article 2.6 : Remise en état du site



A l'expiration du Bail Emphytéotique, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, ou à l'issue de l'ultime prorogation si le Bail Emphytéotique est prorogé dans les conditions ci-dessus convenues, le PRENEUR devra procéder, à ses frais, au démantèlement de la centrale photovoltaïque installée sur le SITE D'IMPLANTATION de telle sorte que ce dernier soit restitué en l'état décrit au moment de la constatation de l'état des lieux, exception faite de l'aplanissement (voir Article 2.8, « influences topographiques »).

En particulier, le PRENEUR procédera au démontage et au retrait de toutes les parties et composants de la centrale photovoltaïque de telle sorte que le SITE D'IMPLANTATION soit vierge de toute construction, installation ou équipement.

De plus, le PRENEUR s'engage à évacuer les matériaux de démolition.

Article 2.7 : Influences topographiques

Selon la configuration topographique des terrains en question, la création de la centrale photovoltaïque peut engendrer des travaux d'aplanissement et de terrassements. De tels travaux seront laissés en l'état.

Article 2.8 : Entretien / Maintenance

Les installations établies par le PRENEUR seront entretenues par lui, ou toute société compétente de son choix, en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

Article 2.9 : Responsabilité

Le PRENEUR est responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations sur le SITE D'IMPLANTATION. Il contractera, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier, pendant la période d'exploitation et jusqu'à la fin de la remise en état du site.

En conséquence, le BAILLEUR est dégagé de toute responsabilité de ce chef, sauf dans l'hypothèse d'un sinistre qui serait de son fait ou de celui de personnes sous sa responsabilité.

Les Parties déclarent être assurées à cet effet.

Article 2.10 Constitution et acquisition de droits réels

Le PRENEUR pourra grever son droit au bail emphytéotique et les installations qu'il aura édifiées qui en est l'objet de privilèges et d'hypothèques.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des installations prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du BAILLEUR.

Article 2.11 Obligations particulières du BAILLEUR

Le BAILLEUR s'engage à ne pas implanter, à moins de 200 mètres du SITE D'IMPLANTATION des constructions ou équipements susceptibles d'interrompre et/ou réduire le rendement de la centrale photovoltaïque que le PRENEUR envisage, entre autres possibilités, de construire.

Le BAILLEUR s'interdit, à titre de condition essentielle, de conclure tout contrat, convention, bail ayant pour effet de permettre l'implantation, sur ses biens, par un tiers quelconque, d'autres installations photovoltaïques dans un rayon de 250 mètres autour de chaque module.



Article 2.12 : Résiliation

Le BAILLEUR pourra faire prononcer la résiliation du Bail Emphytéotique à défaut de paiement de deux années consécutives, ou en cas d'inexécution de l'une ou l'autre des charges et conditions essentielles du Bail Emphytéotique, conventionnelles ou légales, si bon semble au BAILLEUR, six (6) mois après une seconde notification d'un commandement de payer ou d'une mise en demeure d'exécuter, adressés par lettre recommandée avec avis de réception et demeurés infructueux. Si la première notification d'un commandement de payer ou d'une mise en demeure d'exécuter, adressés par lettre recommandée avec avis de réception, demeure infructueuse au bout de deux (2) mois, le BAILLEUR pourra envoyer la seconde notification évoquée ci-dessus et saisir le juge compétent, conformément à l'article L 451-5 du code rural.

Quelle que soit la forme de la résiliation, dans le cas où LE PRENEUR aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du Bail Emphytéotique, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'opposabilité à ces derniers, intervenir (résiliation amiable) ou être sollicitée (résiliation judiciaire) à la requête du BAILLEUR, avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncée au(x) titulaire(s) de ces droits réels.

Si dans les trois mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au BAILLEUR leur substitution pure et simple dans les obligations DU PRENEUR, la résiliation pourra être sollicitée.

Article 2.13 : Impôts

Le PRENEUR devra acquitter pendant la durée du Bail les impôts, contributions et taxes de toute nature grevant, ou pouvant grever, les biens loués et les constructions édifiées.

Article 2.14 : Sinistres

Si la centrale photovoltaïque venait à être totalement détruite par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR et du PRENEUR, le bail objet des présentes serait résilié de plein droit sans indemnité de part ni d'autre, sauf la faculté pour le BAILLEUR d'exiger du PRENEUR dans le mois de la destruction, d'affecter l'indemnité d'assurance à la reconstruction de la centrale susvisée, le tout sous réserve de l'obtention des autorisations d'urbanisme éventuellement nécessaires.

Dans le cas où le bail ne serait pas résilié, ledit bail se poursuivrait y compris pendant la durée des travaux.

Article 2.15 : Promesse de constitution de servitudes

Le BAILLEUR s'obligera à consentir, pendant la durée du Bail, au profit du bien objet du Bail, l'ensemble des servitudes nécessaires à l'activité du PRENEUR.

Article 2.16 : Droit de préférence

Au cas où le BAILLEUR envisagerait, pendant la durée du Bail Emphytéotique, de transférer la propriété des terrains objets du Bail, il s'oblige à conférer au PRENEUR un droit de priorité à l'effet de devenir propriétaire des terrains, de préférence à toute autre personne, à prix égal, le tout selon les modalités, charges et conditions ci-après.

Le BAILLEUR notifiera au PRENEUR, à son domicile ci-après élu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention de procéder au transfert de propriété des terrains ainsi que le prix et les conditions du transfert projeté.

La date de première présentation ou de refus de réception figurant sur l'avis de réception fixera le point de départ d'un délai de quinze (15) jours calendaires avant l'expiration duquel le PRENEUR devra faire connaître au BAILLEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention d'acquiescer les terrains aux conditions qui lui auront été proposées.

Passé ce délai et sans manifestation de volonté de sa part, le PRENEUR sera définitivement déchu de ce droit. Pour la notification de la réponse du PRENEUR au BAILLEUR, il sera retenu la date figurant sur le

récépissé de dépôt de cette lettre à la Poste.

En cas d'acceptation par le PRENEUR dans les formes et délais ci-dessus, l'acte de vente devra être régularisé aux conditions convenues dans un délai de trois (3) mois de la notification de son acceptation par le PRENEUR au BAILLEUR, faute de quoi le BAILLEUR pourra reprendre son entière liberté et transférer la propriété des terrains dans les conditions prévues au paragraphe ci-après.

Le droit de préférence sera transmissible activement ou passivement, à titre gratuit ou onéreux, mais seulement aux sociétés du groupe auquel appartient le PRENEUR. En cas de transmission du présent droit de préférence, le PRENEUR devra en informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

TRANSFERT DE PROPRIETE DES TERRAINS

Dans l'hypothèse où le PRENEUR aurait renoncé au bénéfice du pacte de préférence, le BAILLEUR s'engage, en cas de transfert de propriété des terrains, à informer le bénéficiaire dudit transfert et le PRENEUR de l'existence et des dispositions du Bail Emphytéotique et ce indépendamment de la publication du Bail Emphytéotique à la conservation des hypothèques.

A défaut, nonobstant la publication du transfert à la conservation des hypothèques, celui-ci sera inopposable au PRENEUR et tout paiement effectué par ce dernier au BAILLEUR visé en tête des présentes postérieurement au transfert sera libératoire jusqu'à ce que LE PRENEUR ait été informé du transfert dans les conditions prévues aux présentes.

Le Bail Emphytéotique étant constitutif d'un droit réel au profit du PRENEUR, une fois publié, il sera opposable à tout nouveau propriétaire des terrains, qui sera substitué tant activement que passivement dans la charge et le bénéfice de la poursuite du Bail Emphytéotique.



CHAPITRE 3 : CLAUSES GENERALES

Article 3.1 : Confidentialité

Tous les documents et communications échangés dans le cadre de cette Promesse de Bail seront considérés comme absolument confidentiels. Par conséquent les deux Parties s'engagent à ne pas divulguer d'informations, sans l'autorisation de l'autre partie impliquée et ils s'engagent à ne pas utiliser ces informations à d'autres fins que celles du présent contrat.

Article 3.2 : Exclusivité

Pendant toute la durée de la Promesse de Bail, le PROMETTANT ne pourra signer ni échanger avec une quelconque autre personne ou entreprise un accord écrit ou verbal ayant pour projet d'établir une collaboration visant à l'étude, la conception, la construction et l'exploitation d'installations de production d'énergie sur le PERIMETRE D'ETUDE.

En outre, le PROMETTANT déclare n'avoir consenti aucun contrat ou accord de cet ordre à la signature de la présente Promesse de Bail emphytéotique.

A l'expiration de la durée de la présente Promesse de Bail ou en cas de résiliation de celle-ci dans l'hypothèse du non aboutissement du projet, le PROMETTANT sera libre de mettre en œuvre tout autre projet de production d'énergie et de contracter dans ce but avec toute personne de son choix.

Article 3.3 : Clause de renonciation à recours

Le BENEFICIAIRE et ses assureurs, le PROMETTANT et ses assureurs renoncent réciproquement à tous recours qu'ils seraient susceptibles d'exercer les uns contre les autres.

Le BENEFICIAIRE et le PROMETTANT s'engagent mutuellement à porter cette clause de renonciation à recours à la connaissance de leurs assureurs respectifs afin d'obtenir de leur part une renonciation à recours réciproque qui figurera dans le texte de la police.

Si l'une des parties ne parvenait pas à obtenir de son assureur la renonciation à recours évoquée ci-dessus, elle devrait impérativement en aviser l'autre partie afin qu'il soit convenu d'une nouvelle clause à intégrer au présent contrat.

Article 3.4 : Frais

Les frais de rédaction de la Promesse de Bail et du Bail entre le BENEFICIAIRE et le PROMETTANT, ainsi que son enregistrement devant notaire seront à la charge du BENEFICIAIRE.

Article 3.5 : Attribution de compétences

Toutes difficultés relatives à l'application de la présente Promesse de Bail seront soumises à défaut d'accord amiable au Tribunal compétent du lieu de situation du terrain. Cette clause d'élection de compétences par accord exprès des Parties s'applique même en cas de référé.

Article 3.6 : Notifications

Toutes les communications et notifications en relation avec cette Promesse de Bail devront être adressées respectivement aux adresses indiquées ci-dessous :

AGREENERGY
Monsieur VAN DEN BERGHE François
239 rue brumaire, 34000 Montpellier



Article 3.7 : Publicité foncière :

- Dans le cas où le PROMETTANT n'opte pas pour l'application de la TVA

« L'acte contenant réalisation du bail sera publié à la conservation des hypothèques de ++++
La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant cumulé des redevances, soit 1 600 000€
Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des hypothèques, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à 1 600 000€»

- Dans le cas où le PROMETTANT opte pour l'application de la TVA

L'acte contenant réalisation du bail sera publié à la conservation des hypothèques de ++++
Le PROMETTANT déclare vouloir soumettre le bail emphytéotique à la taxe sur la valeur ajoutée conformément à l'article 260 5° du Code Général des Impôts, en conséquence la redevance s'entend hors taxe. Il précise que le BENEFICIAIRE devra justifier d'être redevable de ladite taxe.
En conséquence, le bail sera enregistré au droit fixe et le PROMETTANT s'engagera à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais à la Recette des Impôts dont il dépendra.
Il est ici précisé que cette option prend effet le premier jour du mois suivant sa déclaration au service des impôts. Cette option pourra être dénoncée à tout moment après une durée initiale de cinq années civiles à partir de celle de l'option. La dénonciation de l'option a pour conséquence l'obligation pour l'assujetti de procéder à la régularisation de la taxe sur la valeur ajoutée.

Article 3.8

Toutes les clauses des présentes sont de rigueur.

dt

Fait en quatre exemplaires, le *26/2/20* à Thauvenay

Signatures

Le BENEFICIAIRE



Le PROMETTANT



Monsieur DE CHOULOT Benoît
Domaine de Bailly
18300 THAUVENAY

À Sars-et-Rosières, le 26 avril 2021

LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION N° 1A 178 832 32347.

Notification de substitution

Cher Monsieur,

Suivant l'acte sous-seing privé en date du 20 février 2020, vous avez promis de nous consentir un bail emphytéotique une constitution de servitudes en vue de la construction et de l'exploitation d'une Centrale Solaire Photovoltaïque sur le territoire de la commune d'HERRY (18).

Cette promesse de bail emphytéotique et de constitution de servitudes, signée avec la société **AGREENERGY**, porte sur les biens immobiliers suivants :

Section cadastrale	N° de parcelle	Lieu-dit	Commune
BV	170	<i>Bois de la Chalotterie</i>	HERRY (18300)
BV	171	<i>Bois de la Chalotterie</i>	HERRY (18300)

Par la présente, et conformément aux dispositions de l'article 1.11 – *Faculté de substitution* de la promesse de bail emphytéotique et de constitution de servitudes, nous vous informons que la société **CENTRALE DE LA CHALOTTERIE** se substitue dans la totalité des droits et obligations de la société **AGREENERGY**, issus de ladite promesse à compter du 26 avril 2021.

La société **CENTRALE DE LA CHALOTTERIE** est une Société par actions simplifiée au capital de 10 000,00 euros, dont le siège social est situé 19 rue de l'Epau, 59230 SARS-ET-ROSIERES, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de VALENCIENNES (59), sous le numéro 897 961 348.

Veuillez agréer, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.



François VAN DEN BERGHE
Président d'AGREENERGY

Jean-Edouard DELABY
Président d'ESCOFI,
Président de la CENTRALE DE LA CHALOTTERIE

Monsieur DE CHOULOT Benoît
Domaine de Bailly
18300 THAUVENAY

À Sars-et-Rosières,
le 14/11/2023

Notification de prorogation

Cher Monsieur,

Suivant l'acte sous-seing privé en date du 20 février 2020, vous avez promis de nous consentir un bail emphytéotique une constitution de servitudes en vue de la construction et de l'exploitation d'une Centrale Solaire Photovoltaïque sur le territoire de la commune d'HERRY (18).

Cette promesse de bail emphytéotique et de constitution de servitudes, porte sur les biens immobiliers suivants :

Section cadastrale	N° de parcelle	Lieu-dit	Commune
BV	170	Bois de la Chalotterie	HERRY (18300)
BV	171	Bois de la Chalotterie	HERRY (18300)

Par la présente, et conformément aux dispositions de l'article 1.6 – *Durée de la promesse de bail* de la promesse de bail emphytéotique et de constitution de servitudes, nous vous notifions de notre décision de proroger la durée de la promesse, initialement prévu pour quatre ans, pour une année complémentaire.

Ainsi, l'échéance est fixée au 19 février 2025.

Veuillez agréer, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Jean-Edouard DELABY
Président d'ESCOFI,
Président de la CENTRALE DE LA CHALOTTERIE



AVENANT N°1 A LA PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1. La société **Centrale de la Chalotterie**, SAS au capital de 10 000 €, ayant son siège à Sars-et-Rosières (59230), 19 rue de l'Epau, identifiée au SIREN sous le numéro 897 691 348 - RCS VALENCIENNES, ladite société, agissant aux présentes avec faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix, représentée aux présentes par Monsieur Jean-Edouard Delaby, Président.

Ci-après génériquement dénommée la « **SOCIETE** »

D'UNE PREMIERE PART

2. Monsieur Benoit de Choulot
né le 20 février 1957 à Brazzaville (Congo) de nationalité française
demeurant Domaine de Bailly 18300 Thauvenay
Agissant en qualité de propriétaire

Ci-après dénommé(e)(s), de manière générique, le « **PROPRIETAIRE** »

D'UNE DEUXIEME PART

La SOCIETE et le PROPRIETAIRE étant ci-après désignés ensemble les « **Parties** ».

PREAMBULE

Pour le développement d'un projet de centrale agrivoltaïque sur la commune de Herry dans le Cher (18) (« Centrale »), la société Agrenergy et le PROPRIETAIRE ont signé une promesse de bail emphytéotique et de constitution de servitudes (ci-après « La Promesse ») le 20 février 2020.

Conformément aux dispositions de l'article « 1.11 Faculté de Substitution » de la Promesse, la SOCIETE Centrale de la Chalotterie s'est substituée le 26 avril 2021 à la société Agrenergy. La SOCIETE Centrale de la Chalotterie est désormais seule bénéficiaire de la Promesse.

Cela étant dit, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : PROLONGATION DE LA DUREE DE LA PROMESSE

La durée initiale de la Promesse était fixée à 4 ans à compter de sa signature, soit une échéance prévue le 19 février 2024. Conformément à l'article 1.6 de la Promesse, la SOCIETE a sollicité une prorogation d'une année (sollicitation par mail et par lettre recommandée en date du 14 novembre 2023) soit une échéance actuelle au 19 février 2025). Du fait de l'allongement des délais d'autorisation, du risque de recours, du risque fouille et de l'allongement des délais de raccordement électrique, il est nécessaire d'allonger la durée de la Promesse.

Les Parties conviennent de prolonger la durée de la promesse de 4 années supplémentaires, soit une échéance prévue au 19 février 2029. Cette durée complémentaire commence à se décompter à partir de l'instant qui précède la fin de la période en cours, soit à compter du 20 février 2025.

PROPRIETAIRE	SOCIETE

ARTICLE 2 : MODIFICATION DU MONTANT DE LA REDEVANCE

Le montant de la redevance était initialement fixé à [REDACTED] par hectare par an.

Les Parties conviennent d'augmenter le montant de la redevance et de le fixer à [REDACTED] HT par hectare et par an.

Ce montant est payable à compter de la première mise en service industrielle (« MSI ») de la Centrale, entendue de l'injection permanente de l'électricité produite par la centrale dans le réseau après la période de tests.

ARTICLE 3 : SURFACE RETENUE

Les Parties conviennent que la surface d'assiette du calcul du montant de la redevance soit fixée à la surface cadastrale totale des deux parcelles objets de la Promesse, soit 21 ha 73 a 25 ca.

Si un bornage venait à constater une surface supérieure, celle-ci serait retenue pour le calcul de la redevance. Si cette surface s'avère finalement inférieure, la surface ci-dessus resterait la base de calcul de la redevance.

ARTICLE 4 : INDEMNITE D'IMMOBILISATION

En contrepartie de la signature des présentes, les parties conviennent du versement d'une indemnité d'immobilisation à partir du 20 février 2024, et jusqu'à la date de la levée d'option du bail emphytéotique, fixé à [REDACTED] par hectare et par an.

Cette indemnité sera versée à hauteur de 50% par avance et en une échéance, le 20 février de chaque année, jusqu'à la date de la levée d'option du bail emphytéotique ou jusqu'à la réception officielle du courrier de renoncement à l'option de location ou de la date d'expiration de la promesse. Il sera fait un prorata temporis en cas d'année incomplète. Le solde, soit 50% de l'indemnité annuel jusqu'à la date de signature du bail emphytéotique, sera versée en une fois à la signature du bail.

Toutes les sommes versées à ce titre resteront acquises au PROPRIETAIRE.

Etant précisé que si la signature du bail emphytéotique n'était pas réalisée, le solde ne serait pas dû par la SOCIETE.

ARTICLE 5 : AJOUT D'UNE REDEVANCE HORS EXPLOITATION

Les Parties conviennent de l'ajout d'un montant de redevance dit « Hors Exploitation » couvrant la période allant de la date de Levée d'Option formant définitivement le Bail à la date de MSI de la Centrale. Le montant de cette redevance Hors Exploitation est fixé à [REDACTED] HT par hectare et par an. Elle sera versée pour la première fois le jour de la signature du bail emphytéotique, avec rétroactivité à sa date d'effet, puis à chaque date anniversaire de la levée d'option pour une année complémentaire.

Toutes les sommes versées à ce titre resteront acquises au PROPRIETAIRE.

PROPRIETAIRE	SOCIETE

ARTICLE 6 : INDEXATION DES REDEVANCES

La formule d'indexation des redevances est prévue à l'article 2.3.2 de la promesse.

D'un commun accord, les parties conviennent de préciser les éléments suivants :

- L'indexation sera appliquée sur les redevances hors exploitation à compter de la date d'effet du bail, sans incidence négative. Aussi, la seconde échéance de la redevance hors exploitation sera calculée sur la base du montant convenu ci-dessus, indexé depuis la signature du bail étant ici précisé que cette redevance indexée ne pourra pas être inférieure à celle de l'année antérieure.
- L'indexation sera appliquée à compter de la date d'effet du bail sur les redevances pendant la période d'exploitation, sans incidence négative. Aussi, le premier loyer sera calculé sur la base du montant convenu ci-dessus, indexé depuis la date d'effet du bail, étant ici précisé que ce loyer indexé ne pourra pas être inférieur à celui de l'année antérieure.
- Pour le calcul de l'indexation les indices retenus sont ceux à compter de la date de prise d'effet du bail

ARTICLE 7 : PRISE D'EFFET ET POINT DE DEPART DE LA DUREE DU BAIL

La Promesse prévoit que le Bail prendra effet au jour de la signature de l'acte authentique pour une durée de 40 ans à compter de la MSI de l'installation.

Les parties conviennent de modifier la date de prise d'effet du Bail. Ainsi, le Bail prendra effet à compter de la levée d'option par la SOCIETE.

En outre, elles conviennent que la durée du Bail est de 40 ans à compter de la levée d'option de Bail par la SOCIETE.

ARTICLE 8 : MODIFIANT L'ARTICLE 2.6 DE LA PROMESSE

A l'expiration de la durée du Bail, pour quelque cause que ce soit, la Centrale sera démantelée par la SOCIETE, à ses frais exclusifs.

La SOCIETE s'engage à engager les services d'un expert spécialisé afin de quantifier le coût du démantèlement pendant la 30^{ème} année d'exploitation. Le choix de l'expert devra être confirmé par le PROPRIETAIRE. Les coûts d'expertise seront pris en charge par la SOCIETE.

La SOCIETE s'engage à épargner 10% par an du coût de démantèlement de l'installation à partir de la 31^{ème} année d'exploitation sur un compte dédié ouvert dans une institution bancaire française de manière à avoir sécurisé 100% du coût de démantèlement à l'expiration du contrat de bail. Cette épargne sera bloquée et réservée au démantèlement.

Le PROPRIETAIRE se réserve le droit d'exiger du Preneur les relevés de ce compte à tout moment.

PROPRIETAIRE	SOCIETE

Dans la mesure où les travaux de démantèlement et/ou de remise en état initial seraient commencés mais n'auraient pu être achevés au terme du Bail, celui-ci sera prorogé pour la durée nécessaire à l'achèvement de ces travaux.

ARTICLE 9 : MODIFIANT L'ARTICLE 2.16 DE LA PROMESSE

Le pacte de préférence convenu entre les Parties ne trouvera pas à s'appliquer en cas de mutation (en pleine propriété ou en démembrement, à titre gratuit ou onéreux) de la propriété des parcelles mentionnées dans la Promesse au profit des héritiers du PROPRIETAIRE, ainsi qu'au profit de toute société constituée par le PROPRIETAIRE, ses héritiers. Ainsi, le PROPRIETAIRE pourra librement en disposer, dans ce cadre, sans violer ledit pacte de préférence. Le pacte de préférence s'appliquera cependant également en cas de cessions des parts de cette société en dehors des héritiers.

Avant toute mutation dans le cadre précité, le(s) nouveau(x) propriétaire(s) des parcelles susvisées devra(ont) s'engager à respecter les termes des présentes et du pacte de préférence visé au profit de la SOCIETE (ou de toute autre qui viendrait dans ses droits au titre de la Promesse). Cette mention figurera expressément dans l'acte constatant cette transmission.

Enfin, l'acte constatant ce changement de propriété, ou une attestation notariée reprenant l'identité des nouveaux propriétaires, les parcelles et la mention relative à la situation locative, sera communiquée à la SOCIETE dans le mois suivant l'opération.

ARTICLE 10 : TAXE ET PUBLICITE FONCIERE

Conformément à l'article L.451-8 du Code rural et de la pêche maritime, la SOCIETE acquittera les taxes, charges et impôts, notamment fonciers, afférents à l'emprise louée au titre du Bail, ainsi que les charges et impôts liés à son activité et ses installations.

Toutes les autres clauses de la Promesse restent inchangées.

Fait en deux (2) exemplaires originaux.

Le PROPRIETAIRE	LA SOCIETE
Fait à Le	Fait à Le
Signature	Signature

PROPRIETAIRE	SOCIETE

CENTRALE DE LA CHALOTTERIE

Commune d'Herry

Département du Cher (18)

Légende

— Implantation
du projet

📍 Localisation des
panneaux d'affi-
chage de l'avis
d'enquête publique



1:25 000

Source : IGN (géoportail)
Conception : Escofi

