

**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION
AVEC PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE**

Entre

D'une part :

La **Communauté de Communes du Plateau Picard**, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège se situe 140 rue Verte, 60130 LE PLESSIER SUR SAINT JUST, représentée par son Président, Monsieur Frans DESMEDT, habilité aux présentes par délibération du Conseil communautaire n°..... en date du 2022.

Agissant en qualité de propriétaire ou propriétaire indivisaire.

*Le propriétaire étant ci-après désigné comme le «**PROMETTANT** » ou «**PROPRIÉTAIRE** ».*

Et d'autre part :

La **société LUXEL** société par actions simplifiée, au capital de 500 000 euros, dont le siège social est situé Cœur Défense – Tour B – 100 Esplanade du Général de Gaulle, 92932 Paris La Défense Cedex, enregistrée au RCS de Nanterre sous le numéro 508 272 309, représentée par son délégué, conformément à la convention de délégation de pouvoirs intervenue en date du 19 février 2021, Monsieur Geoffrey LEMENU, en qualité de chef de projets Hauts-de-France et Champagne-Ardenne.

Ci-après dénommée le « **MAITRE D'OUVRAGE** »

Le **MAITRE D'OUVRAGE** et le **PROPRIETAIRE** sont ci-après dénommés ensemble les « **PARTIES** ». Précision étant ici faite qu'en cas de pluralité de personnes, de part ou d'autre, elles s'engagent solidairement.

EXPOSE PREALABLE

Le **MAITRE D'OUVRAGE** a notamment pour activité le développement et l'exploitation de systèmes photovoltaïques connectés au réseau. A ce titre, le **MAITRE D'OUVRAGE** a formé le projet, sous réserve du résultat des études de faisabilité et de l'obtention des autorisations nécessaires, de réaliser une centrale de production électrique photovoltaïque au sol, sur un site composé de divers terrains, comprenant notamment des tènements fonciers appartenant au **PROPRIETAIRE** et désignés dans l'Annexe 1 (ci-après le **BIEN**).

Les différentes parties concernées sont :

- Le propriétaire du fonds, exploitant, ci-après le **PROPRIETAIRE**,

Paraphes

--	--

➤ La société LUXEL : ci-après le **MAITRE D'OUVRAGE**.

Le **PROPRIETAIRE** souhaite permettre au **MAITRE D'OUVRAGE** de réaliser des études de faisabilité.

Pour ce faire, le **PROPRIETAIRE** autorise le **MAITRE D'OUVRAGE** ainsi que les personnes dûment habilitées par lui, à savoir les promoteurs, cabinets d'études, le ou les maître(s) d'ouvrage, le ou les maître(s) d'ouvrage délégué(s) à pénétrer sur sa propriété, objet de la présente convention, pour réaliser toutes études, travaux et installations nécessaires à la définition des conditions de faisabilité.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

CONVENTION

Article 1 – Objet de la convention

Le **MAITRE D'OUVRAGE** souhaite notamment implanter sur le **BIEN** une centrale de production électrique photovoltaïque au sol.

La présente convention a pour objet de définir les modalités d'accès du **MAITRE D'OUVRAGE** ou des personnes dûment habilitées au **BIEN** aux fins de réalisation de l'ensemble des études nécessaires à la définition, la conception et la réalisation du projet.

Elle a également pour objet de définir les conditions dans lesquelles les **PARTIES** pourront, le cas échéant conclure, à l'issue de la période de mise à disposition, dans les conditions prévues à l'Article 6, un bail emphytéotique sur le **BIEN**.

Article 2 – Mise à disposition du BIEN

Afin de permettre la réalisation de la phase préliminaire, et d'apprécier l'opportunité de réaliser le projet, le **PROPRIETAIRE** donne l'autorisation exclusive au **MAITRE D'OUVRAGE** et/ou à toute entreprise ou société que celui-ci missionnerait, de réaliser les études préalables sur le **BIEN**.

Il est précisé, par ailleurs, que la mise à disposition n'emporte pas le transfert de la garde et de l'entretien du **BIEN**. Ce dernier reste sous la responsabilité du seul **PROPRIETAIRE**.

Le **BIEN** est mis à disposition du **MAITRE D'OUVRAGE** par le **PROPRIETAIRE** à titre gracieux.

Le **PROPRIETAIRE** garantit au **MAITRE D'OUVRAGE** la jouissance provisoire du **BIEN** le temps de mener à bien les études préalables à la réalisation du projet.

Article 3 – Durée de la convention de mise à disposition

La mise à disposition du **BIEN** est consentie pour une période allant du jour de la signature de la présente convention, jusqu'à celui de la signature du bail emphytéotique prévue à l'article 6 sans pouvoir excéder une durée maximale de 5 (cinq) ans.

Paraphes

--	--

Toutefois, au-delà d'une période de 2 (deux) ans à compter de la signature de la présente convention permettant la réalisation de la phase préliminaire et d'étude de faisabilité et d'opportunité, dans le cas où le **MAITRE D'OUVRAGE** n'a engagé aucune procédure devant aboutir à la mise en œuvre du projet, le **PROPRIETAIRE** peut demander la résiliation de la présente convention.

Le **MAITRE D'OUVRAGE** justifiera des démarches qu'il a entreprises, sous un délai de deux mois à compter de la mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le **PROPRIETAIRE**. A défaut de justification, la présente convention de mise à disposition est résiliée de plein droit sans indemnité de part et d'autre. La durée de la convention pourra être prorogée par le **MAITRE D'OUVRAGE** pour une durée égale à la durée de validité du permis de construire pour la centrale photovoltaïque si ce dernier a obtenu le permis de construire pendant la mise à disposition.

Article 4 – Résiliation de la convention de mise à disposition

4.1. En cas de non-respect par le **PROPRIETAIRE** de ses obligations contractuelles, la présente convention de mise à disposition peut être résiliée, sous un délai de deux (2) mois, après mise en demeure restée sans effet, adressée par le **MAITRE D'OUVRAGE** par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de rupture unilatérale de la convention du fait du non-respect par le **PROPRIETAIRE** des obligations expressément visées à l'alinéa suivant, celui-ci s'engage à rembourser au **MAITRE D'OUVRAGE** les frais engagés au jour de la rupture, déduction faite des créances et des dégâts repris à l'article 2, et sans préjudice des autres dommages pour lesquels le **MAITRE D'OUVRAGE** serait susceptible d'obtenir réparation.

Le **MAITRE D'OUVRAGE** ne pourra faire valoir cette clause qu'en cas de manquement du **PROPRIETAIRE** aux cas de figures ci-dessous :

- la mise à disposition des parcelles,
- l'autorisation de travaux,
- la conclusion d'un bail emphytéotique entre le **PROPRIETAIRE** et le **MAITRE D'OUVRAGE**.

4.2. Le **MAITRE D'OUVRAGE** peut mettre fin par anticipation à la présente convention de mise à disposition avant le terme de 5 (cinq) ans, notamment dans l'hypothèse où les études préliminaires concluraient à la non faisabilité de la construction. Cette résiliation intervient sans indemnité de part et d'autre.

Dans ce cas, le **MAITRE D'OUVRAGE** est tenu de remettre le **BIEN** dans son état initial. Si une intervention du **MAITRE D'OUVRAGE** a déjà été réalisée sur le **BIEN**, celui-ci indemnise le **PROPRIETAIRE** conformément aux stipulations de l'article 2, et ce au regard de l'état des lieux.

Article 5 – Autorisations et Déclaration nécessaires au projet

Paraphes

--	--

La présente convention vaut titre pour le **MAITRE D'OUVRAGE** pour procéder au dépôt de toutes les autorisations administratives qui s'avèrent nécessaires aux études préliminaires, à la conception, à la construction et à l'exploitation du projet.

Le **PROPRIETAIRE** s'oblige à justifier dans un délai de deux mois à compter des présentes et au plus tard pour la constatation authentique de la réalisation des présentes d'une origine de propriété trentenaire et régulière de l'immeuble sus-désigné et à fournir son titre de propriété. Il déclare en outre être le seul et unique propriétaire.

Le **PROPRIETAIRE** autorise expressément le **MAITRE D'OUVRAGE** à effectuer toutes les démarches à cet effet, et en particulier à déposer toute demande en vue de l'obtention des autorisations administratives nécessaires pour la réalisation de la construction sur le **BIEN**, notamment, le cas échéant, la déclaration préalable de travaux ou le permis de construire.

Le **PROPRIETAIRE** s'engage à collaborer activement avec le **MAITRE D'OUVRAGE** pour mener à bien l'étude de faisabilité et d'opportunité.

Article 6 – Conditions suspensives de réalisation et conclusion d'un bail emphytéotique

6.1. Si, au vu des résultats des études de faisabilité et de construction, celles-ci sont considérées par le **MAITRE D'OUVRAGE** comme réalisables dans des conditions économiques satisfaisantes, le **PROPRIETAIRE** s'engage à consentir au **MAITRE D'OUVRAGE** un bail emphytéotique portant sur la partie du **BIEN** qui supportera l'emprise de la construction.

Le **PROPRIETAIRE** s'engage irrévocablement, pour lui et ses ayants droit, à signer, par devant notaire, le bail emphytéotique, notamment aux conditions stipulées au présent article, et ce dans un délai maximal de trois (3) mois à compter de la seule demande du **MAITRE D'OUVRAGE** de signer le bail, formalisée par lettre recommandée avec avis de réception, confirmant la levée des conditions suspensives.

Le bail emphytéotique est conclu conformément aux dispositions de l'article L. 451-1 du Code rural et sera en substance conforme au projet de bail ci-annexé (**Annexe 2**).

Le **BIEN** devra être libéré de tout droit d'hypothèque au moment de la signature du bail emphytéotique et le **PROPRIETAIRE** s'engage à réaliser les démarches nécessaires à la main levée des hypothèques dans des délais appropriés.

Durant la période comprise entre la date de la signature du bail emphytéotique et le démarrage des travaux de construction, Le **PROPRIETAIRE** pourra jouir et utiliser les terrains comme habituellement. Le **MAITRE D'OUVRAGE** indiquera au **PROPRIETAIRE**, 2 mois au minimum avant le début du chantier, la date de démarrage des travaux, écrit (courriel ou courrier), .

Le bail emphytéotique objet des présentes est conclu pour une durée de vingt-deux (22) années et emporte constitution de droits réels au profit du **MAITRE d'OUVRAGE** preneur. Le **PROPRIETAIRE** s'engage en outre à consentir les servitudes nécessaires à la construction et

Paraphes

--	--

l'exploitation du projet, à savoir les servitudes d'obstacles contre la lumière, d'accès, de passage des câbles.

Cependant, le bail emphytéotique pourra être reconduit de plein droit par voie d'avenant pour une durée de cinq (5) années, et ce quatre fois (4) dans limite de vingt (20) années, aux mêmes conditions si le **MAITRE D'OUVRAGE** le demande au **PROPRIETAIRE**, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au moins un an avant la date prévue pour l'expiration du bail emphytéotique.

6.2. La redevance versée au **PROPRIETAIRE** au titre du bail emphytéotique sera un loyer de base consistant en une redevance annuelle hors taxes d'un montant de 2 500 € (Deux Mille Cinq Cent euros) par hectare occupé clôturé.

Les loyers seront dus par le **MAITRE D'OUVRAGE** au **PROPRIETAIRE**, ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, à terme échu dans les 30 jours de la date anniversaire de la signature du bail emphytéotique.

Le loyer variera automatiquement tous les ans proportionnellement aux variations du coefficient L prévu au paragraphe 7.2.5 du cahier des charges de l'appel d'offres portant sur la réalisation et l'exploitation d'Installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire « Centrales au sol de puissance comprise entre 500 kWc et 30 MWc ».

6.3. Le **MAITRE D'OUVRAGE** fera procéder à ses frais aux divisions cadastrales devant permettre la séparation des parcelles supportant la construction et faisant l'objet du bail emphytéotique, en mandant un géomètre expert. Le **PROPRIETAIRE** apportera si besoin son concours (à savoir permettre l'accès du géomètre et la signature du document d'arpentage modificatif établi par le géomètre) de sorte que les divisions cadastrales soient publiées avant la signature du bail emphytéotique.

Les taxes et droits dus à raison de la division cadastrale seront à la charge du **MAITRE D'OUVRAGE**.

6.4 Compte tenu de l'accord des parties sur les conditions générales et essentielles du bail emphytéotique précédemment exposées, il est déjà convenu que dès la levée des conditions suspensives, formalisée par la seule demande du **MAITRE D'OUVRAGE** de signer le bail, la promesse de bail vaudra bail emphytéotique et le **MAITRE D'OUVRAGE** aura la jouissance libre et entière des parcelles objet du bail pour la durée de celui-ci.

Dans le cas où l'une des parties se refuserait de manière expresse ou implicite à régulariser le bail emphytéotique par acte authentique alors que les conditions prévues au présent contrat étaient réalisées, l'autre partie sera en droit de la mettre en demeure par acte extrajudiciaire d'avoir à procéder à cette régularisation en l'étude du notaire sus-désigné au jour et heure qu'elle fixera. Si, à ces jour et heure, l'une des parties ne régularise pas cet acte authentique, l'autre partie pourra, à son choix, soit constater la résolution de plein droit et sans formalité du bail emphytéotique par simple notification, soit poursuivre en justice la constatation du bail emphytéotique et sa bonne exécution aux frais de la partie défaillante.

Paraphes

--	--

Article 7 - Exclusivité

Pendant la durée de la phase préliminaire, il est consenti au **MAITRE D'OUVRAGE** une exclusivité sur les terrains, objet de la présente convention, notamment dans le cadre de tous projets de production d'énergie.

Le **PROPRIETAIRE** s'interdit de contractualiser avec tout tiers ou société, ayant la même compétence ou pour des projets susceptibles de nuire à la réalisation de l'objet de la présente.

Article 8 – Pacte de préférence

Dans le cas où le **PROPRIETAIRE** déciderait de céder tout ou partie des biens objet de la présente promesse, et ce pendant toute la durée du bail, il devra en informer le **MAITRE D'OUVRAGE** par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception. Le **MAITRE D'OUVRAGE** (ou toute personne substituée à lui dans les cas prévus à l'article 9) sera alors détenteur d'un droit de préférence, et ce à égalité de prix et conditions de vente.

Article 9 – Substitution

Le **MAITRE D'OUVRAGE** peut substituer une autre personne, à charge pour cette partie d'en avertir les autres, sous réserve de l'engagement du substitué de respecter l'intégralité des termes et conditions du présent contrat.

Le **MAITRE D'OUVRAGE** se réserve la possibilité de céder ses droits à tout tiers ou société de son choix qui devra respecter les termes de la présente convention dans leur intégralité. Le **MAITRE D'OUVRAGE** s'engage à notifier au **PROPRIETAIRE** toute substitution, cession ou sous-location envisagée, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par remise en main propre.

De son côté, le **PROPRIETAIRE** informe le **MAITRE D'OUVRAGE** de tout changement ou modification les concernant (vente, cession de bail...), dans le cas où le **MAITRE D'OUVRAGE** décide de ne pas user de son droit de préférence prévu à l'article précédent, il s'engage à faire accepter la présente convention de mise à disposition portant promesse de bail emphytéotique par toutes les personnes susceptibles de venir à leurs droits. Il doit justifier auprès du **MAITRE D'OUVRAGE** l'acceptation pleine et entière de la présente convention par les personnes intéressées.

Article 10 – Capacité

Les **PARTIES** déclarent qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens, et qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

Article 11 - Confidentialité

Paraphes

--	--

Sauf obligation légale ou réglementaire, les **PARTIES** s'engagent à tenir confidentiels tous les documents et informations qui ne sont pas dans le domaine public concernant les Parties, qui leur sont transmises par l'une quelconque des Parties. Cette obligation de confidentialité ne fera pas obstacle à la transmission desdits documents et informations à, et à leur utilisation par, (i) les **PARTIES** à la promesse dans le cadre de son application, (ii) les conseils professionnels des **PARTIES**, (iii) les **PARTIES** afin de protéger ou d'exercer leurs droits au titre de la promesse, (iv) les personnes pressenties pour un éventuel transfert de droits et obligations et leurs conseils professionnels

Article 12 - Notifications

12.1 Moyens de notifications

Toute notification, demande ou communication pouvant ou devant être faite en exécution de la promesse pourra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre décharge (la "Notification"). Les Notifications seront effectives dès réception aux adresses ci-dessous, étant toutefois entendu qu'au cas où la Notification est reçue à une date qui n'est pas un jour ouvrable au lieu de la réception, la Notification sera censée avoir été donnée à l'ouverture des bureaux le jour ouvrable suivant au lieu de la réception de ladite Notification.

12.2 Adresses aux fins de notifications

Toute Notification devant être faite, et/ou tout document devant être délivré, par une Partie à une autre Partie en exécution de la promesse de bail sera faite et délivrée :

- s'il s'agit du **MAITRE D'OUVRAGE**, au :

Adresse : SAS LUXEL – 966 avenue Raymond Dugrand, Immeuble le Blasco, 2^{ème} étage, 34060 MONTPELLIER.

Tél + 33 (0) 467 649 960 / Fax : + 33 (0) 467 732 430

A l'attention de : Monsieur Arnauld PONCHE

- s'il s'agit du **PROPRIETAIRE**, au :

Adresse :

Tél + 33 (0) ...

A l'attention de :

Paraphes

--	--

Article 13 - Attribution de compétence

Toute difficulté relative à l'application du BAIL sera soumise, à défaut d'accord amiable, aux juridictions compétentes du lieu de situation du **BIEN**. Cette clause d'attribution de compétence s'appliquera même en cas de référé.

Fait en deux exemplaires à le

Le **MAITRE D'OUVRAGE**,
Lu et approuvé

Le **PROPRIETAIRE**,
Lu et approuvé

Paraphes

--	--

Annexe 1

DETAIL DES PARCELLES CADASTRALES COMPOSANT LE BIEN

Commune	TRICOT	Département	OISE	Numéro département	60
---------	--------	-------------	------	--------------------	----

Parcelle cadastrée sur le cadastre (avant découpe parcellaire en page 10 sur 11):

Section	ZW	numéro	91	lieu-dit	Le chemin de Mery	Superficie	04	ha	98	a	59	ca
---------	----	--------	----	----------	-------------------	------------	----	----	----	---	----	----

Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune : TRICOT (60).

Références de la parcelle 000 ZW 91

Référence cadastrale de la parcelle	000 ZW 91
Contenance cadastrale	49 859 mètres carrés
Adresse	LE CHEMIN DE MERY 60420 TRICOT

La présente convention est convenue uniquement sur la zone surlignée de la parcelle ZW91 selon le plan ci-dessous :



Paraphes

--	--

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Commune : TRICOT (643)
Section : ZW
Feuille(s) : 000 ZW 01
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1500
Date de l'édition : 07/05/2019
Date de saisie : 01/01/2000

N° d'ordre du document d'arpentage : 376 W
Document vérifié et numéroté le 07/05/2019
A BEAUVAIS
Par DELACOURT Maxime
Géomètre
Signé

Cachet du service d'origine :

BEAUVAIS
POLE TOPOGRAPHIQUE ET
DE GESTION CADASTRALE
29 RUE DU DOCTEUR GERARD
63018 BEAUVAIS CEDEX
Téléphone : 03-44-79-54-42
Fax : 03-44-79-55-17
cdif.beauvais@dgfp.finances.gouv.fr

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1959)

Le présent document d'arpentage, certifié, est le résultat de la vérification effectuée par le géomètre (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage ou de bornage effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par _____ géomètre à _____

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463 :
A _____ le _____

Modification selon les conclusions d'un géomètre

D'après le document d'arpentage dressé
Par BROCHOT BENOIT (2)
Réf. :
Le 24/05/2019

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A, n'est applicable que dans le cas d'une enquête (plan révisé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre).
(3) Préciser les noms et qualités ou s'il s'agit d'un différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'association, etc.).



Paraphes

--	--

Annexe 2

PROJET DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Paraphes

--	--