

Promesse de Bail Emphytéotique sous conditions suspensives

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) Monsieur Gaston GASSIER
demeurant
Domaine de Caseneuve – 13680 LANCON DE PROVENCE
Né le 12/08/1935
De nationalité française
Marié le 21/11/1959

Ci-après dénommé(s) « **Le PROPRIETAIRE** »

ET

2°) Monsieur Guillaume TARI agissant au nom de la CONILHAC ENERGIE SARL, au capital de 8.000 euros, ayant son siège social chez La Maison pour Tous, La Placette 11200 CONILHAC et inscrite au registre du commerce et des sociétés de Narbonne sous le numéro 482 538 956 en qualité de Gérant, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes.

OU toute personne morale ou physique qu'il souhaiterait lui substituer.

Ci-après dénommé « **La SOCIETE D'EXPLOITATION** »

G. G.
Cr.

LES PARTIES EXPOSENT CE QUI SUIT :

PREAMBULE

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » est une société ayant pour activité la production d'électricité par utilisation des énergies renouvelables, et notamment photovoltaïque.

A ce titre, la « SOCIETE D'EXPLOITATION » a formé le projet, sous réserve du résultat des études de faisabilité et de l'obtention des autorisations nécessaires, de réaliser une installation d'une centrale photovoltaïque sur un site composé de divers terrains comprenant notamment un tènement foncier appartenant au « PROPRIETAIRE »

Une centrale photovoltaïque est généralement constituée de plusieurs panneaux solaires, de fondations, d'un poste de livraison électrique, d'une clôture, de chemins d'accès et de réseaux électriques enterrés. La « SOCIETE D'EXPLOITATION » se propose d'étudier cette installation sur le tènement foncier appartenant au « PROPRIETAIRE ».

Le « PROPRIETAIRE » souhaite permettre à la « SOCIETE D'EXPLOITATION » d'étudier la faisabilité de ce projet d'installation d'une centrale photovoltaïque sous réserve des contraintes formulées par le « PROPRIETAIRE ».

L'étude d'une installation d'une centrale photovoltaïque porte sur différents domaines selon des étapes progressives :

Etudes de préfaisabilité,

- pré diagnostic environnemental,
- étude théorique du potentiel ensoleillement,
- analyse préliminaire du raccordement électrique,

Etude d'impact environnemental comprenant un volet paysager, faunistique, floristique et ornithologique,

Campagne d'information et de communication,

Etude de raccordement électrique au réseau EDF,

Dépôt de la demande de permis de construire,

A l'issue de chaque étape, la « SOCIETE D'EXPLOITATION » évalue la faisabilité du projet et décide la poursuite de son développement.

L'ensemble de ces études peut se dérouler sur une période de 2 ans appelée dans les présentes « période de faisabilité ».

A l'issue de cette période, la « SOCIETE D'EXPLOITATION » décide de réaliser le projet d'installation d'une centrale photovoltaïque sous réserve qu'il corresponde à la description initiale et aux contraintes formulées par le « PROPRIETAIRE ».

Cette opération entre dans le strict champ du droit privé, elle ne fait notamment l'objet d'aucune déclaration d'utilité publique.

Afin de réaliser l'opération envisagée, la « SOCIETE D'EXPLOITATION » doit se porter locataire à titre de bail emphytéotique de l'emprise sur la parcelle ci-après désignée ainsi que de plusieurs parcelles attenantes, appartenant à divers propriétaires.

Il est précisé que les annexes font partie intégrante du contrat.

CECI EXPOSE, IL EST PASSE AUX CONVENTIONS , OBJET DES PRESENTES :

OBJET

1.1. Définition

Le « PROPRIETAIRE » promet de donner à bail emphytéotique pour une durée de cinquante années, sous réserve des conditions suspensives ci-après énoncées, un emplacement situé dans les emprises des terrains ci-dessous identifiés, sur lesquels seront implantées les centrales photovoltaïque de production d'énergie et leurs équipements technologiques nécessaires tant à leur fonctionnement propre qu'au raccordement au réseau de transport d'électricité.

Le « PROPRIETAIRE » prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit.

Si l'usufruitier est une personne autre que le « PROPRIETAIRE », ce dernier s'engage à l'informer pour signature de la conclusion de la présente.

Dans le cas où tout ou partie du terrain objet de la présente est louée à un tiers, le propriétaire s'engage à en déclarer l'existence pour information de celui-ci et signature de la présente.

Ce bail permet à la « SOCIETE D'EXPLOITATION » :

- d'implanter sur le site loué aux Lieux-dits LES GUIENNAS et SIBOURG NORD une centrale photovoltaïque d'une puissance de 10 /12 MW,
- d'aménager l'accès au site pour les véhicules à moteurs,
- d'implanter dans le sol les gaines, chemins de câbles, câble, tuyauteries nécessaires à l'exploitation normale de la centrale,
- d'avoir accès et d'utiliser comme emprise au sol pendant toute la durée des travaux le périmètre nécessaire,
- d'exploiter et d'entretenir les installations et d'y avoir un accès libre.

1.2. Désignation

L'emprise portera pour partie sur le bien ci-après désigné :

Commune	Section	N°de parcelle	Lieu-dit	Surface
Lancon de Provence	C	949	LES GUIENNAS	160 55 47
	C	904	SIBOURG NORD	38 91 30
	C	906	SIBOURG NORD	7 96 20

La surface est d'environ 210 hectares (au maximum) permettant l'installation de la centrale photovoltaïque et de ses équipements annexes (chemin d'accès, poste de livraison de l'électricité, etc.).

Les superficies nécessaires à la centrale photovoltaïque (entre 10 et 15 hectares) seront définies précisément ultérieurement, lors de la signature devant notaire du bail emphytéotique.

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » s'engage à restituer les lieux en l'état à l'issue du bail emphytéotique.

G. G.
G

1.3. Accès à la parcelle

La société ou toute personne intervenant pour son compte, après avoir informé le propriétaire et, le cas échéant, le fermier, aura accès aux parcelles objet des présentes à titre gracieux. Dans l'hypothèse où des travaux sont à réaliser, ils devront faire l'objet d'un accord du propriétaire et du fermier.

DUREE DE LA PROMESSE

La présente promesse est conclue pour une durée de 2 (deux) années sous la condition expresse que le permis de construire soit déposé le 31 mars 2008, à compter de ce jour. Elle s'éteindra à la plus proche des dates suivantes :

- soit de plein droit à l'issue d'un délai de 2 (deux) ans à compter de ce jour,
- soit par décision de la « SOCIETE D'EXPLOITATION » de réaliser le projet qui en informera par lettre recommandée avec accusé de réception le « PROPRIETAIRE ».

LOYER

Ce bail sera consenti moyennant un loyer annuel de **5 000 euros** (cinq mille euros) par hectare utilisé pour la centrale photovoltaïque implantée d'une puissance de 10/12 MW,

Soit concernant les présentes un loyer annuel total de 50.000 à 75.000 euros,

Lequel loyer sera payable annuellement, lors de la régularisation du bail définitif chez le notaire, à terme échu à la date anniversaire de la signature du bail.

Le montant de chaque paiement du loyer sera révisé en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation (hors tabac), en prenant pour base le dernier trimestre connu au jour de la signature de l'acte authentique.

INDEMNITES

Indemnités d'immobilisation :

1.1 A défaut pour la « SOCIETE D'EXPLOITATION » d'avoir levé l'option consistant à décider de poursuivre le projet au plus tard à l'issue de la mise à disposition, comme il est dit à l'article ci-dessus, cette dernière versera au « PROPRIETAIRE » une somme forfaitaire et globale de cinq cent euros (1 500 €) à titre d'indemnité d'immobilisation.

1.2 Toutefois, la « SOCIETE D'EXPLOITATION » pourra, sans avoir à payer aucune indemnité d'immobilisation, renoncer au bénéfice de la présente promesse, soit pendant sa durée, soit à son terme, dans les cas ci-après :

G. G.
G

- si le site se révélait grevé d'une quelconque charge, servitude, sujétion, contrainte, etc... Affectant la faisabilité technique ou financière du projet d'installation d'une centrale photovoltaïque ;

- si la « SOCIETE D'EXPLOITATION » n'obtenait pas, au plus tard à l'issue de la mise à disposition, un permis de construire définitif portant sur la centrale photovoltaïque, étant précisé que la « SOCIETE D'EXPLOITATION » s'engage à mettre en œuvre toutes les diligences requises en vue d'obtenir cette autorisation.

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » s'engage à informer sans délai le « PROPRIETAIRE » de la survenance de l'un des faits ci-dessus s'il le considère comme de nature à remettre en cause le projet d'installation d'une centrale photovoltaïque. Toutefois, dans cette hypothèse, la « SOCIETE D'EXPLOITATION » devra justifier cette remise en cause par la production d'un rapport émanant d'un expert indépendant établi aux frais de la « SOCIETE D'EXPLOITATION ».

Indemnités pour dégâts éventuels:

Tous les dégâts occasionnés sur les parcelles cultivées (en dehors des emprises) pendant la période d'étude ou de travaux (élargissement de piste, création d'aires de stationnement d'engins, d'aires de grutage, création de chemins d'accès, ...) entraînant tous types de dommages et notamment la destruction des récoltes en cours et des conséquences du non respect des contraintes d'ordre public ou privé indiquées ci avant inhérentes aux parcelles, feront l'objet d'une indemnité de compensation de la perte d'exploitation.

Celle-ci sera calculée sur la base des barèmes de la chambre d'agriculture du département sur lequel se trouve le terrain mis à la disposition de la « SOCIETE D'EXPLOITATION ».

Cette indemnité ne revêt pas le caractère d'un loyer.

Indemnités compensatoires éventuelles:

Cette indemnité couvre les éventuels travaux d'embellissement nécessaire à l'intégration de la ferme dans le site. (Voire annexe 1)

Cette indemnité ne revêt pas le caractère d'un loyer

Etat des lieux

Les parties déclarent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement entre elles avant les travaux.

Remise en état

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » s'engage à remettre en état le bien mis à sa disposition suivant l'état des lieux établi à l'entrée, au plus tard 90 jours après signification de l'abandon du projet par la « SOCIETE D'EXPLOITATION ».

G. G.
G

ENGAGEMENTS DES PARTIES

Dans le cas où la « SOCIETE D'EXPLOITATION » décide d'implanter la ou les centrale(s) photovoltaïque(s), elle devra signifier par écrit, avec accusé de réception, au « PROPRIETAIRE », sa décision de développer le projet et précisera notamment :

- les emprises au sol du projet pendant la phase des travaux d'implantation et de construction,
- les emprises au sol des installations pendant la période d'exploitation, y compris les éventuels chemins d'accès à créer et les servitudes de réseaux enterrés,
- la réitération de l'engagement ci-après.

Si le projet définitif ne correspond pas au projet initial défini ou ne respecte pas les contraintes exprimées, le présent contrat est résilié de plein droit. Les parties au contrat peuvent toujours, si elles sont d'accord, poursuivre le développement du projet.

Dans l'hypothèse où le projet définitif correspond au projet initial, les parties conviennent dans un délai de 30 jours des éventuelles modifications à apporter au projet présenté, notamment concernant l'emplacement de la ou les centrales photovoltaïque et du ou des chemins d'accès.

Sous réserve d'un accord sur le projet définitif intervenu selon les conditions décrites précédemment les parties conviennent des engagements suivants :

a) Engagements de la « SOCIETE D'EXPLOITATION » :

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » s'engage à signer avec le « PROPRIETAIRE » le bail objet des présentes et déclare en accepter toutes les clauses et conditions.

b) Engagements du « PROPRIETAIRE » :

Le « PROPRIETAIRE » s'engage, le cas échéant, à résilier partiellement le bail rural sur l'assiette objet du bail emphytéotique, dès la signature du document authentique.

Le « PROPRIETAIRE » s'engage à autoriser la « SOCIETE D'EXPLOITATION » à déposer la demande de permis de construire ainsi que toutes les autorisations administratives qu'implique la réalisation du projet d'installation d'une centrale photovoltaïque.

Le « PROPRIETAIRE » s'engage à signer avec la « SOCIETE D'EXPLOITATION » le bail objet des présentes et déclare en accepter toutes les clauses et conditions.

G. G.
G.

SUBSTITUTION

Durant la période de faisabilité, chacune des parties 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.

FRAIS

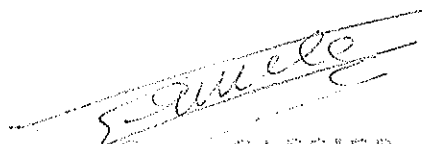
Tous les frais, droits et émoluments tant des présentes et de leurs suites que de la réalisation de l'acte authentique à intervenir, sauf disposition contraire prévue aux présentes et à leurs annexes, seront supportés par la « SOCIETE D'EXPLOITATION » qui s'y oblige expressément.

Fait à *Langon*

Le *24 Octobre 2007*

Le PROPRIETAIRE »

« la SOCIETE D'EXPLOITATION »


GASTON GASSIER
Domaine de Cazeneuve
42620 - LANGON


CONILHAC ENERGIE
C/O Domaine de la Bégué
Route des Garrigues
83330 LE CAMP DU CASTELLET
Tél: 04.42.08.92.34 Fax: 04.42.08.27.02
Siren: 482 538 956 Capital de 8 000 €
N° Intracom: FR 354 825 389 56 000 12

Annexes :

- Relevé de Propriété
- Extrait Cadastral
- Mesures compensatoires