

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE  
**SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT  
L'ENTRETIEN ET LA GESTION  
DU PLAN D'EAU DE LA GRANDE PRAIRIE**

**S.M.A.P.E.**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU COMITE SYNDICAL DU SMAPE  
SEANCE DU 11 DECEMBRE 2023

**Délibération n°2023.12.15**

**Accord de principe du SMAPE pour le bail à construction entre le Comité départemental de pétanque et de jeu provençal et la SAS VERTSUN pour l'installation d'une centrale photovoltaïque**

Le ONZE DECEMBRE de L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS à 09h30, les membres du COMITE SYNDICAL se sont réunis au siège 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

**Date d'envoi de la convocation** : 04 décembre 2023

**Secrétaire de séance** : Thibaut SIMONIN

Membres en exercice: 12  
Nombre de présents: 7  
Nombre de pouvoirs: 0  
Nombre d'excusés: 5

**MEMBRES PRESENTS**

Valérie DUBOIS, Jean-Jacques FOURNIÉ, Catherine MARCHESSON, Célia HELION, Thibaut SIMONIN, François NEBOUT, Fatna ZIAD,

**EXCUSES**

Patrick BOURGOIN, Mathieu LABROUSSE, Yannick PERONNET, Hassane ZIAT, Stéphanie GARCIA

**SUPPLEANTS**

Gérard DEZIER est remplacé par Catherine MARCHESSON,

Le Président

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-251602223-20231211-2023\_12\_15-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 14/12/2023

Publication : 14/12/2023

Jean-Jacques FOURNIE

**COMITE SYNDICAL DU SMAPE DU 11 DECEMBRE 2023**

**DELIBERATION  
N°2023.12.15**

Rapporteur : Jean-Jacques FOURNIE

**ACCORD DE PRINCIPE DU SMAPE POUR LE BAIL A CONSTRUCTION ENTRE LE COMITE DEPARTEMENTAL DE PETANQUE ET DE JEU PROVENÇAL ET LA SAS VERTSUN POUR L'INSTALLATION D'UNE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE**

Le syndicat mixte pour l'aménagement, la gestion et l'entretien du plan d'eau de la Grande Prairie sur la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente (SMAPE) a signé un bail à construction le 15 septembre 1997 pour une durée de 50 ans avec le comité départemental de pétanque et de jeu provençal pour la mise à disposition de la parcelle lui appartenant cadastrée AR 277 d'une surface totale de 42 175 m<sup>2</sup> pour :

- l'édification d'un bâtiment de surface couverte d'environ 2 000 m<sup>2</sup> aménagé en boulodrome couvert avec possibilité d'extension jusqu'à 5 000 m<sup>2</sup>,
- la réalisation des aires de jeux de plein air d'une surface d'environ 3 hectares.

Pendant toute la durée du bail (soit 50 ans), ces aménagements doivent servir uniquement à la pratique de la pétanque et du jeu provençal.

Conformément au bail à construction, le comité de pétanque doit obtenir du SMAPE un accord écrit pour toute modification de construction.

C'est dans ce cadre que le comité de pétanque a fait part au SMAPE de son projet avec la SAS Vertsun. Cette société, fournisseur d'équipements d'énergie solaire basé à Jaunay-Clan a pris contact avec le comité de pétanque afin de leur proposer un projet de parc photovoltaïque permettant la production d'électricité verte.

Le projet consiste à édifier ou faire édifier aux frais de la SAS Vertsun les travaux suivants :

- construction d'une couverture équipée en photovoltaïque au-dessus des tribunes abritant les spectateurs,
- construction d'un hangar de stockage pour les matériels ;
- construction d'ombrières sur les parkings abritant les véhicules,
- réfection des toitures et désamiantage du bâtiment existant,
- construction des bâtiments photovoltaïque aux normes de la profession par du bac acier isolé (120 mm) anti-condensation pour le boulodrome et par du bac acier simple peau avec feutre anti-condensation pour le hangar,
- désamiantage de la toiture du boulodrome,
- réalisation d'une couverture aux normes de la profession par du bac acier isolé (120 mm) avec feutre anti-condensation pour le boulodrome,
- suppression des puits de lumière du boulodrome,
- évacuation et traitement des éléments déposés,
- réalisation de la tranchée du local onduleur (local technique) au point de livraison ENEDIS en limite de propriété dans les règles de l'art,
- garantie de l'étanchéité des toitures.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-251602223-20231211-2023\_12\_15-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 14/12/2023

Publication : 14/12/2023

La durée du bail à construction entre la SAS Vertsun et le comité de pétanque sera de 20 ans à compter de la mise en fonctionnement de la centrale photovoltaïque. Un avenant de prolongation pourra être signé entre les parties par période de 10 ans sans que la durée ne puisse dépasser celle du bail à construction entre le SMAPE et le comité de pétanque, soit le 14 septembre 2047.

La SAS Vertsun sera redevable d'un loyer annuel de 2 000 € au comité de pétanque.

Toutes les clauses de la promesse de bail à construction sont indiquées dans le document en annexe de la présente délibération.

**Je vous propose donc :**

**D'APPROUVER** le principe de signature de la promesse de bail à construction entre la société Vertsun fournisseur d'équipements d'énergie solaire et le comité de pétanque et de jeu provençal.

**D'AUTORISER** Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée, à signer tous documents afférents.

<b>Pour : 7</b> <b>Contre : 0</b> <b>Abstention : 0</b>	<b>APRES EN AVOIR DELIBERE</b> <b>LE COMITE SYNDICAL DU SMAPE</b> <b>A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES</b> <b>ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE</b>
---	---

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-251602223-20231211-2023\_12\_15-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 14/12/2023

Publication : 14/12/2023

**PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

Le comité Départemental de Pétanque et de Jeu Provençal de la Charente représenté par son Président, \_\_\_\_\_, dûment habilité à signer la présente promesse bail suite à la délibération du SMAPE du \_\_\_\_\_

**Ci-après dénommé le « BAILLEUR »,  
De première part.**

**ET**

LE PRENEUR : Vertsun SAS, 25 bis avenue de Bordeaux, 86360 Jaunay Clan, enregistré au RCS de Poitiers sous le numéro 833829815 , représenté par Bertrand de la Souchere, son président dûment habilité à l'effet des présentes,

**Ci-après dénommée le « PRENEUR »,  
De deuxième part.**

**Ci-après dénommés ensemble les « PARTIES » ou séparément la « PARTIE »**

**il a été préalablement exposé ce qui suit :**

La société Vertsun, Preneur, est une société ayant pour activités, l'étude, le développement et la réalisation en vue de leur exploitation, de projets de parcs photovoltaïques permettant la production et la vente d'électricité au moyen d'énergie renouvelable. Tout projet photovoltaïque est susceptible d'être porté par une société spécialement constituée et dédiée à sa construction et à son exploitation.

Le PRENEUR a initié un projet, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives mentionnées dans la présente promesse, de réaliser la construction de plusieurs bâtiments (hangar, ombrière et couverture de tribune) intégrant une centrale photovoltaïque composée de panneaux solaires en surplomb et la réhabilitation de la couverture du boulodrome qui prévoit notamment le désamiantage de la toiture, la couverture en bacs acier isolés (120 mm), le remplacement de l'ensemble des vélux et l'intégration d'une centrale photovoltaïque composée de panneaux solaires en surplomb (ci-après les « BÂTIMENTS PHOTOVOLTAÏQUES ou PROJET »).

Le BAILLEUR est titulaire d'un bail à construction (annexe 1) avec le SMAPE courant jusqu'au \_\_\_\_\_ ensemble immobilier qu'il souhaite valoriser par la mise en place du \_\_\_\_\_

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 14/12/2023  
Publication : 14/12/2023

Dans ce contexte, le Preneur a formé le projet, sous réserve de validation du potentiel solaire, du résultat des études de faisabilité technique et de l'obtention des autorisations nécessaires, de développer et réaliser une centrale photovoltaïque sur divers terrains situés situés 34 impasse des Rouyeres 16710 St Yrieix sur Charente (parcelle Parcelle : 000 / AR / 0277 ) (ci-après le «Projet »). L'emplacement des structures portant les panneaux photovoltaïques, du ou des postes de livraison, des aménagements (clôtures, ...) et des servitudes nécessaires (passages et chemins d'accès, câbles) liés à l'implantation de la future centrale photovoltaïque ne pourront être précisés qu'une fois les études de faisabilité réalisées et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

Le Bailleur, intéressé et favorable à ce Projet, est disposé à mettre les terrains dont il a la jouissance qui sont désignés à l'article 1 ci-dessous (ci-après le « Terrain ») à la disposition du Preneur pour permettre son développement et sa réalisation en offrant à ce dernier, par le biais de la présente promesse de bail à construction (ci après la « Promesse »), la faculté de prendre à bail à construction sur tout ou partie du Terrain.

Les Parties ont en conséquence convenu d'arrêter ci-après, les termes et conditions dans lesquelles le Bailleur promet au Preneur de lui donner à bail à construction sur tout ou partie du Terrain.

**ceci expose il a été arrêté et convenu ce qui suit :**

- **1- Objet**

Le BAILLEUR consent une promesse de bail à construction (la « **PROMESSE** ») au PRENEUR dans les termes de la loi Numéro 64-1247 du 16 décembre 1964, du décret numéro 64-1323 du 24 décembre 1964 pris pour son application, qui accepte sous les conditions suspensives ci-après stipulées de prendre à bail à construction le bien ci-dessous désigné (le « **BIEN** »). Le BAILLEUR prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants-droit même incapables.

Le PRENEUR accepte la présente PROMESSE en tant que promesse, avec la faculté de se substituer toute personne morale de son choix avant la signature de tout acte réitératif de la présente PROMESSE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-251602223-20231211-2023\_12\_15-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 14/12/2023

Publication : 14/12/2023

• 2- Désignation

Le bail portera sur la parcelle suivante sauf à en détacher une partie seulement suite aux études de faisabilité et aux divisions parcellaires qui pourront en découler, y compris les parcelles qui en seraient issue à la suite d'un démembrement, remembrement ou division parcellaire figurant au cadastre sous les références suivantes :

Adresse et commune	Références cadastrales Section et numero	Nature du projet	Contenance (m2)	Superficie toiture
34 impasse des Rouyeres 16710 St Yrieix sur Charente	000 / AR / 0277	Hangar	4ha 21a 75ca	
34 impasse des Rouyeres 16710 St Yrieix sur Charente	000 / AR / 0277	Ombrière	4ha 21a 75ca	
34 impasse des Rouyeres 16710 St Yrieix sur Charente	000 / AR / 0277	Couverture de tribune	4ha 21a 75ca	
34 impasse des Rouyeres 16710 St Yrieix sur Charente	000 / AR / 0277	Réfection des toitures	4ha 20a 75ca	

Il est précisé que le PROJET pourra porter sur tout ou partie du BIEN. Les PARTIES conviennent qu'une division en volumes sera établi pour que la parcelle ou le volume objet du bail à construction corresponde à l'implantation du PROJET conformément aux plans annexés.

L'usage des BÂTIMENTS PHOTOVOLTAÏQUES sera le suivant : hangar de stockage, couvertures de tribunes, ombrière, toiture boulodrome.

Il ne peut être modifié sans l'accord préalable et exprès du PRENEUR. Les conséquences financières sur le PROJET et les coûts liés à un changement d'usage seront à la charge du BAILLEUR, ce qu'il reconnaît et accepte.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

416 251602223-20231211-20P3\_12\_15-DE

Accusé certifié exécutoire

Reception par le préfet : 14/12/2023

réserve

tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni

- **3- Origine de propriété/effet relatif**

Le BAILLEUR déclare être titulaire d'un Bail à construction (annexé au présent document) sur le Bien objet des présentes.

- **4- Servitudes associées**

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives définies ci-après, le BAILLEUR promet de consentir au profit du PRENEUR, pour la même durée que le bail, sur toutes les parcelles lui appartenant voisines de celles constituant le site ou la surface exploitable selon le cas, une voie ouverte au public, les servitudes suivantes, en s'obligeant solidairement ses ayants cause, à toutes les garanties de faits et de droit les plus étendues en pareille matière :

- Servitude de passage et d'accès au site ou à la surface exploitable,
- Servitude de passage de réseaux de fluides et notamment des réseaux de transport ou de distribution d'électricité et de télécommunication
- Servitude d'ensoleillement, (servitude *non altius tollendi*)
- Servitude d'implantation de plusieurs locaux techniques
- Le cas échéant, selon les prescriptions de l'autorité compétente, une zone de sécurité contre les incendies

Les servitudes associées seront consenties et acceptées sans prix ni indemnité autres que la redevance.

Les servitudes associées seront constituées concomitamment à la réitération par acte authentique du bail à construction et aux frais du PRENEUR.

- **5- Situation locative**

Le BAILLEUR déclare que le BIEN objet des présentes sera libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

- **6- Construction projetée**

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après :

Le PRENEUR s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais sur le terrain loué les constructions suivantes :

- La construction d'une couverture équipée en photovoltaïque au dessus des tribunes abritant les spectateurs (voir plans en annexe)
- la construction d'un hangar de stockage pour les matériels (voir plans en annexe)
- La construction d'ombrières sur les parkings abritant les véhicules (voir plans en annexe)
- la réfection des toitures et le désamiantage du bâtiment existant incluant
- Construction des BÂTIMENTS PHOTOVOLTAIQUES aux normes de la profession par du bac acier isolé (120 mm) avec feutre anti-condensation pour le boulodrome pour le tennis et du bac acier simple peau avec feutre anti-condensation pour le hangar
- Désamiantage de la toiture du boulodrome
- Réalisation d'une couverture aux normes de la profession par du bac acier isolé (120 mm) avec feutre anti-condensation pour le boulodrome
- Remplacement de l'ensemble des vélux du boulodrome

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-251602223-20231211-2023\_12\_15-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 14/12/2023

Publication : 14/12/2023

- Suppression des puits de lumière du boulodrome
- L'évacuation et le traitement des éléments déposés
- Réalisation de la tranchée du local onduleur (dit aussi local technique) au point de livraison ENEDIS en limite de propriété dans les règles de l'art.
- Maintenance des systèmes installés
- Garantie de l'étanchéité des toitures

#### • 7- Durée du bail

D'un commun accord entre les PARTIES, le bail à construction, dont promesse est consentie par les présentes, aura une durée commençant à courir au jour de la réitération des présentes par acte authentique et expirant vingt (20) ans à compter de la mise en fonctionnement de la centrale photovoltaïque devant être installée par le PRENEUR telle que décrite en Annexe et en tout état de cause sera terminé au 25 juin 2047 date de la fin du Bail à construction entre le Comité Pétanque et le SMAPE

En aucun cas la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

Etant ici précisé que la date de mise en service de la centrale est conventionnellement fixée entre les PARTIES comme étant la date de prise d'effet du contrat d'obligation d'achat définitif signé entre le PRENEUR et EDF ou tout autre fournisseur d'électricité.

#### • 8- Reconduction

D'un commun accord, les PARTIES conviennent expressément que le bail à construction objet des présentes pourra être reconductible deux fois pour des périodes successives d'une durée de DIX (10) ans chacune, sur demande écrite du PRENEUR et après accord des Parties, dont celui express et écrit de GrandAngouleme et sous réserve de la capacité du bailleur à consentir une telle reconduction.

La reconduction ainsi consentie devra faire l'objet d'un avenant dûment signé par les parties.

Aucune prorogation ou reconduction conventionnelle ne pourra conduire à ce que la durée totale du bail emphytéotique excède 99 ans conformément à l'article L451-1 alinéa 2 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

#### • 9- Loyer

Au titre du bail à construction, le Preneur sera redevable à l'égard du Bailleur, d'un loyer annuel de 2000 € (deux mille euros) due et payable par le Preneur au Bailleur

Le loyer complémentaire ci-dessus sera dû et exigible annuellement à la date d'anniversaire de l'ouverture de chantier de la centrale photovoltaïque et ce jusqu'à la date de son démantèlement. Le paiement des loyers s'effectuera entre les mains du Bailleur par chèque ou virement, conformément à la loi. Le Preneur sera libre de l'utilisation et de l'aménagement du terrain pris à bail à construction sans aucun autre loyer, indemnité ou paiement d'une quelconque somme autre que le loyer ci-dessus défini. Ainsi, les Servitudes associées (l'enfouissement et le passage de câbles entre 80 et 120 cm de profondeur, le tour d'échelle, les accès... plus amplement définies en Annexe 2) seront consenties sans supplément de loyer ni autre dévance ou indemnité.

Accusé certifié exécutoire

Reçu en préfecture le 14/12/2023  
Publication : 14/12/2023

A compter de l'achèvement de cette construction jusqu'au terme du bail à construction, le BAILLEUR se



verra attribuer, à l'exception des cellules photovoltaïques et de leurs supports, l'usage et la jouissance de la construction.

#### • 10- Durée de la promesse

Après constatation de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives, la réalisation de la présente Promesse (dite « Levée d'Option ») pourra être demandée par le Preneur, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par écrit remis en main propre au Preneur contre récépissé et ce, pendant une période de 2 (deux) années à compter de la signature de la présente Promesse (ci-après « le Délai »).

Etant rappelé les délais inhérents au développement d'un tel projet, le Délai sera prorogé de plein droit de 1 (1) année dans l'hypothèse où le Preneur justifierait au Bailleur, un mois avant l'expiration du Délai, du dépôt de la ou des demandes de permis de construire relatives à la centrale photovoltaïque. Le Preneur précisera dans sa Levée d'Option, la ou les parties du Terrain qu'il entend prendre à bail emphytéotique et/ou celle(s) devant être grevées de Servitudes.

Si, à l'issue du Délai, éventuellement prorogé, le Preneur n'a pas levé l'option, la présente Promesse sera automatiquement caduque sans aucune mise en demeure ou formalité, et les Parties déliées de toute obligation réciproque sauf l'indemnité d'immobilisation réglée au Promettant comme il est dit ci-dessous.

En cas de Levée d'Option par le Preneur, un acte portant bail à construction et/ou constitution de Servitudes sera alors régularisé, en la forme authentique devant Maître..... Notaire à ..... désigné par le Bailleur (ou à défaut, si le Bailleur ne souhaite pas le désigner, par un Notaire choisi par le Preneur), et ce dans un délai maximum de 6 (six) mois à compter de la Levée d'Option (ci-après l'« Acte Authentique »).

#### • 11- Conditions suspensives

La réalisation de la présente PROMESSE de bail à construction est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes dont l'accomplissement est une condition essentielle de la faisabilité du projet :

- La justification du Bail ;
  - La production d'un état hypothécaire hors formalité datant de moins de deux (2) mois de la date de signature du bail attestant de l'absence de tout commandement de saisie et de toute inscription, hypothécaire ou autre, sur tout ou partie du site ;
  - L'obtention de toutes les autorisations, permis, licences et plus généralement droits de toute nature pour réunir l'ensemble des surfaces composant la surface exploitable en unité foncière homogène et continue d'un seul tenant ; le permis de construire ne devra révéler aucune injonction de travaux, notamment d'équipements publics, ni d'aucune servitude ou autre empêchement susceptible de réduire l'usage du terrain, sa valeur ou sa destination. Le PRENEUR supportera seul la charge et les frais de toutes les études préalables ainsi que ceux attachés à toutes les autorisations qu'il pourrait solliciter.
  - L'obtention de toutes mainlevées, de suretés, autorisations, agréments, renonciation à tous droits réels d'origine conventionnelle, judiciaire ou légale, à l'exception des servitudes de service public, sur la surface exploitable ; le PRENEUR pourra grever son droit au présent bail et les constructions qu'il aura édifiées sur les biens qui en sont l'objet de privilèges et d'hypothèques, de toutes sûretés telles que nantissement, gage ou autre – notamment pour les besoins de tout financement – mais pour une durée n'excédant pas celle du bail objet des présentes, de manière à ce que le BIEN objet des présentes soit libre de toutes hypothèques ou sûretés réelles à l'expiration du contrat de bail
- La division cadastrale de la surface exploitable, le cas échéant ;

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

016-251602223-20231211-2023\_12\_15-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le Préfet - M2023

Publication : 14/12/2023

- L'obtention de toutes personnes publiques ou privées, de toutes servitudes, droits de passage nécessaire à la construction et à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque ;
- La délivrance par l'autorité administrative compétente de toutes les autorisations, permis ou licences nécessaires à la construction du bâtiment, de la centrale photovoltaïque et des infrastructures, notamment tous arrêtés portant permis de construire de centrale solaire et des infrastructures, notamment de raccordement, nécessaires à son exploitation selon la législation en vigueur à l'époque, ainsi que toutes éventuelles autorisations administratives particulières propres au Projet
- Au choix du PRENEUR et pour la totalité de la production de la centrale photovoltaïque soit à l'attribution d'un contrat d'achat dans le cadre d'un appel d'offres régi aux articles L 311-10 à 13 du code de l'énergie soit, la conclusion d'un contrat d'achat ferme d'électricité.
- L'obtention par le PRENEUR ou son substitué d'un accord écrit de prêt émanant d'un ou plusieurs établissements financiers couvrant au moins QUATRE VINGT (80%) pourcent du coût de construction, d'édification et le raccordement de l'équipement.

Ces conditions suspensives constituent la cause déterminante du consentement du PRENEUR, qui n'aurait pas conclu la présente PROMESSE en leur absence, et sont stipulées dans son intérêt exclusif, étant précisé que le PRENEUR pourra seul s'en prévaloir, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas l'invoquer pour faire échec à la réitération. Le PRENEUR peut y renoncer unilatéralement.

Les conditions suspensives sont reconnues par le BAILLEUR comme étant licites, possibles et non purement potestatives, de sorte que le BAILLEUR s'interdit d'invoquer une quelconque illicéité, potestative ou impossibilité des conditions suspensives pour faire échec à la présente PROMESSE.

Le PRENEUR s'oblige à faire ses meilleurs efforts à l'effet d'obtenir les autorisations et les signatures susmentionnées, le BAILLEUR s'engageant à lui apporter à cette fin son concours, dans toute la mesure utile ou nécessaire.

#### • 12- Accomplissement des conditions suspensives

Si, au plus tard à la date d'expiration de la présente PROMESSE, telle qu'éventuellement prorogée, toutes les conditions suspensives sont accomplies ou le PRENEUR renonce à celles qui ne l'auraient été, le bail est parfait et oblige les PARTIES selon les termes de la présentes PROMESSE et aux conditions ordinaires de droit en pareille matière

Le PRENEUR informera le BAILLEUR, de l'accomplissement des conditions suspensives ou de sa renonciation à celles qui ne seraient pas accomplies, par courrier recommandé avec A.R dans les deux mois (2) de l'accomplissement de la dernière des conditions suspensives ou, en cas de renonciation, au plus tard à la date d'expiration de la présente PROMESSE, telle qu'éventuellement prorogée.

#### • 13- Réitération-entrée en jouissance

L'entrée en jouissance est subordonnée à la réitération du bail, dans le délai de réitération, en la forme authentique par devant le notaire désigné par le PRENEUR, assisté le cas échéant par le notaire du BAILLEUR.

Cette réitération interviendra dans le délai maximum de SIX (6) mois qui suivra la réalisation de la dernière des conditions suspensives ou la notification par le PRENEUR de sa volonté de renoncer à se prévaloir de la ou des conditions suspensives défailiantes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
016-251602223-20231211-2023\_12\_15-DE

Accusé certifié exécutoire

A défaut de réalisation  
Réception par le préfet : 14/12/2023  
BAILLEUR par exploit

À défaut de réalisation à l'issue du délai de réitération, le PRENEUR pourra mettre en demeure le BAILLEUR par exploit d'huissier, d'avoir à comparaître par devant le notaire qu'il aura choisi, à l'effet de

signer l'acte authentique de bail à construction.

Cette mise en demeure devra être délivrée avec un préavis de cinq (5) jours ouvrés. A la date indiquée, il sera procédé :

- Soit à la signature de l'acte authentique de bail à construction,
- Soit, à l'établissement d'un procès-verbal par le notaire, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du BAILLEUR. En cas de défaut du BAILLEUR, le PRENEUR pourra, à son choix, dans le procès-verbal :
- Soit faire part de son intention de poursuivre judiciairement la réitération du bail, sans préjudicier de son droit de demander tous dommages et intérêts ;
- Soit encore faire constater que la PROMESSE de bail est caduque de plein droit ; cette constatation résultant du défaut prononcé contre le BAILLEUR dans le procès-verbal et la déclaration par le PRENEUR de sa volonté de considérer le bail comme résolu de plein droit. Le PRENEUR reprendra alors purement et simplement sa liberté, sans préjudice de son droit de demander tous dommages et intérêts.

#### • 14- Autorisation du BAILLEUR

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR, pendant toute la durée de la présente PROMESSE, à réaliser sur le site l'étude de faisabilité et à cet effet, l'autorise ainsi que ses salariés, conseils, prestataires, ingénieurs, technicien et consultant à, notamment :

- Se rendre sur le site à tout moment, et y demeurer tout le temps nécessaire,
- Procéder à l'installation des équipements nécessaires à la mise au point du Projet (études, sondages, travaux de reconnaissance, etc.)
- Faire procéder aux études nécessaires en vue de tous branchements et raccordements au réseau de transport électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques, etc.

#### • 15- Obligations du BAILLEUR

Le BAILLEUR s'engage, au profit du PRENEUR, à :

- Déposer auprès des autorités administratives compétentes toutes demandes et déclarations nécessaires ou utiles à la réalisation projet de construction (urbanisme, environnement, énergie, industrie, etc.) et plus particulièrement, déposer toute demande de permis de construire, toute déclaration de travaux et toute demande d'autorisation de défrichement ; lesdites demandes établies par l'architecte, les ingénieurs et le bureau de contrôle du PRENEUR et à ses frais exclusifs.
- Ou éventuellement à la discrétion du PRENEUR, le BAILLEUR l'autorisera à déposer lui-même auprès des autorités administratives les demandes précitées.
- Consentir expressément, le cas échéant, à la mise à disposition en faveur du PRENEUR de toute autorisation d'urbanisme précédemment visée.

Et pendant toute la durée de la présente PROMESSE à :

- Ne pas consentir à un tiers quelconque, un bail emphytéotique, un bail à construction, une convention de mise à disposition ou autres droits équivalents, susceptibles de concurrencer ou de restreindre les droits du PRENEUR au titre des présentes ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-2518225020231011-005

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Réception par le préfet : 14/12/2023

Publication : 14/12/2023

- abords et de ses accès tel qu'il existe à ce jour, sans l'accord préalable et écrit du PRENEUR ;
- Informer le PRENEUR par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification concernant le site ou une partie de celui-ci, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc.) garantissant le maintien des droits du PRENEUR au titre des présentes ;
  - En cas de cession ou de transfert de tout ou partie du site, de quelque façon que ce soit à un tiers, faire respecter l'intégralité des clauses des présentes par le tiers concerné, de telle façon que le PRENEUR ne puisse en aucune façon être inquiété des conséquences de cette cession ou de ce transfert ;
  - De façon générale, ne faire, ni ne conclure aucun acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits du PRENEUR au titre des présentes et notamment de ne pas porter atteinte au potentiel solaire du site et à ne rien faire qui soit susceptible de faire obstacle au fonctionnement optimum du parc solaire.

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

- **16- Obligations du PRENEUR**
- **Exercice de l'activité économique sur le site par le BAILLEUR**

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR exercerait effectivement une activité économique sur le BIEN, le BAILLEUR continuera d'exploiter le BIEN, pendant toute la durée de la présente PROMESSE et ce jusqu'à l'entrée en jouissance.

Afin de ne pas perturber l'activité du BAILLEUR, le PRENEUR le consultera préalablement et conviendra avec lui, le cas échéant, des modalités de passage et d'occupation afin de limiter au maximum les dommages susceptibles d'être causés à l'exercice de l'activité économique du BAILLEUR tout en permettant au PRENEUR de réaliser sa mission dans les meilleures conditions.

- Le PRENEUR devra conserver en bon état les constructions édifiées sur le TERRAIN et tous les aménagements qu'il y aura apportés, dès lors qu'ils seront directement liés à la CENTRALE.

Cela comprend sans que ce soit restrictif :

- l'entretien des pistes et des clôtures ;
- le débroussaillage des parcelles ;
- les éventuelles réparations d'équipements dégradés ou usés par l'activité d'exploitation du parc photovoltaïque.

- **17- Fin du bail**

Les parties conviennent qu'à la fin du bail, elles pourront en accord express et écrit avec le SMAPE, soit se rapprocher afin d'étudier les conditions d'un nouveau bail, soit réaliser le démantèlement de la centrale photovoltaïque.

En tout état de cause A la fin normale du bail à construction, toutes les constructions (centrale photovoltaïque et bâtiment) objet de ce bail, édifiées par le PRENEUR seront démantelées, à ses frais.

Il procédera alors au démontage, au transport et autant que possible au recyclage notamment des panneaux des structures, des onduleurs et du poste électrique et de toutes les constructions, aménagements ou équipements réalisés par lui.

Toutefois, quatre mois avant l'expiration du présent bail, le PRENEUR pourra se rapprocher du bailleur et de GrandAngoulême afin d'étudier les conditions d'un nouveau bail ou de lui proposer de maintenir les installations photovoltaïques.

En cas de maintien de ces installations, ces dernières deviendront de plein droit et sans indemnité, la propriété du BAILLEUR.

La centrale ainsi cédée, devra être en bon état de fonctionnement à la fin du bail, le PRENEUR produisant un rapport mentionnant l'état de fonctionnement de la centrale. La responsabilité du PRENEUR ne pourra être engagée à quelque titre que ce soit, pour tout défaut de fonctionnement de la centrale postérieure à la date de cession.

L'exploitation de la centrale postérieurement à la date de cession sera effectuée sous la seule responsabilité du BAILLEUR. Une fois devenu propriétaire, le BAILLEUR devra s'acquitter des charges d'entretien et de réparation desdites cellules photovoltaïques et fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation nécessaire, savoir notamment en l'état actuel de la législation, l'autorisation d'exploiter visée à l'article 7 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 et la signature d'un contrat d'achat d'électricité produite par la centrale avec Electricité de France ou tout distributeur d'électricité.

Il est expressément convenu entre les parties que la signature d'un nouveau bail ou le maintien des installations nécessite l'accord express et écrit, à la fois du bailleur et de GrandAngoulême. A défaut, le PRENEUR s'engage à démanteler lesdites installations photovoltaïques.

- **18- Frais**

L'ensemble des frais, droits et honoraires relatif au bail et notamment les frais d'enregistrement et de publication du bail ainsi que les frais d'arpentage et de bornage seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

- **19- Impôts-taxes**

Le PRENEUR a l'obligation d'acquitter les charges, taxes et impôts relatifs tant aux constructions qu'au terrain objet des présentes.

- **20- Publicité foncière**

Le bail à construction sera publié au Service de la Publicité Foncière compétent aux frais du PRENEUR.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité, il est révélé l'existence d'inscriptions ou d'autres formalités affectant l'ensemble immobilier promis à bail à construction du chef du BAILLEUR ou des précédents propriétaires, le BAILLEUR devra en rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans les plus brefs délais pour garantir au PRENEUR un bien libre de toute inscription. Le PRENEUR pourra grever son droit au présent bail et les constructions qu'il aura édifiées sur les biens qui en sont l'objet de privilèges et d'hypothèques en premier rang, de toutes sûretés telles que nantissement, gage ou autre – notamment pour les besoins de tout financement – mais pour une durée n'excédant pas celle du bail objet des présentes.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 14/12/2023  
Publication : 14/12/2023

- **21- Déclarations des Parties**

Les PARTIES aux présentes attestent par elles-mêmes ou leur représentant que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements pris aux termes des présentes et elles déclarent notamment :

Pour le PRENEUR:

- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ;
- que sa capacité juridique ne fait l'objet d'aucune mesure susceptible d'entraver la conclusion du bail à construction.

Pour le BAILLEUR:

- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ;
- que sa capacité juridique ne fait l'objet d'aucune mesure susceptible d'entraver la conclusion du bail à construction

- **22- Confidentialité**

Les présentes, ses annexes et toute information liée au projet ainsi que toute information liée à d'autres projets du PRENEUR doivent être considérées comme confidentielles.

Son contenu comme son exigence ne pourront être révélés en aucune circonstance par aucune des PARTIES sauf par le PRENEUR à tous tiers-investisseurs potentiels à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire dans le cadre de procédures auxquelles les PARTIES concernées seraient parties prenantes et à toute administration ou juridiction, pour les besoins de son exécution.

- **23- Faculté de substitution**

Il est expressément convenu entre les PARTIES que le PRENEUR pourra se substituer dans la réalisation des présentes toutes personnes physiques ou morales de son choix, ce qui est expressément accepté par le BAILLEUR.

- **24- Cession – location – apports en société**

Le PRENEUR pourra céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix. Les cessionnaires ou la société preneur de l'apport devront s'engager directement envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction. Toute cession ou tout apport en société devra être notifié, par exploit d'huissier, au BAILLEUR.

- **25- Assurances**

Le Preneur sera seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux nécessaires à l'implantation, l'installation ainsi que la présence et l'exploitation de la centrale photovoltaïque. A ce titre, le Preneur souscrira une police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable et devra en justifier sur simple demande du Bailleur.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
016-251602223-20231211-2023\_12\_15-DE

Accusé certifié exécutoire

**Assurances du PRENEUR**  
Publication : 14/12/2023

#### Assurances pendant la période de travaux :

Le PRENEUR sera tenu de souscrire avant l'ouverture du chantier, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription :

- L'assurance de responsabilité (constructeur non réalisateur) prescrite par l'article L. 111-28 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Une assurance "tous risques chantiers" garantissant notamment les constructions à édifier contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles.

#### Assurances après achèvement des travaux :

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR devra maintenir l'équipement, les travaux et aménagement de raccordement assurés pour les dégâts causés par :

- Incendie, explosion, foudre, électricité ;
- Tempêtes, ouragans, grêles ;
- Chute d'aéronefs ;
- Dégâts des eaux ;
- Grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage ;
- Catastrophes naturelles.

Le PRENEUR devra en outre assurer sa responsabilité civile, comprenant un volet recours des voisins et des tiers.

#### Assurances du BAILLEUR

Le BAILLEUR devra assurer, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription :

- Une police de Responsabilité Civile et d'occupant destinée à couvrir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui serait engagée au titre des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non qu'il pourrait causer aux tiers ou la propriété.
- Une garantie Recours Voisins et Tiers couvrant les dommages causés auxdits voisins et aux tiers sera également souscrite.
- Une assurance dommage pour les dommages causés aux biens, notamment à l'immeuble et à la centrale, qui se trouveraient sur les lieux loués.
- Toutes autres assurances nécessaires liées à l'usage du bâtiment et aux activités exercées.

Le BAILLEUR s'engage à informer sa Compagnie d'Assurance de l'installation projetée au moins 15 jours avant le début des travaux et à faire modifier son assurance en tenant compte des modifications qui seront apportées à son bien immeuble. Il s'engage à justifier annuellement de sa police d'assurance immeuble mentionnant l'existence de l'installation et la couverture des risques responsabilité civile du fait de l'installation.

#### • 26- Renonciation réciproque à recours

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

Le PRENEUR et le BAILLEUR s'engagent mutuellement à porter cette clause de renonciation à recours à la connaissance des leurs assureurs respectifs afin d'obtenir de leur part une renonciation à recours réciproque qui figurera dans le

016-251602223-20231211-2023\_12\_15-DE

Scopisé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 14/12/2023

Publication : 14/12/2023

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.

### • 27- Sinistres, affectation des indemnités d'assurance

Concernant le PRENEUR

En cas de sinistre assuré par le PRENEUR, l'indemnité versée sera employée à la réparation et la remise en état de l'équipement, des travaux et aménagement de raccordement et des remises en état éventuelles ou remplacement des biens.

Le PRENEUR devra à cette fin obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) qui seraient nécessaires à l'exécution de ces travaux de réparations et de remise en état.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives requises et, plus généralement, pour le cas d'impossibilité de réparation et de remise en état pour dégradation des conditions financières ou de rendement des équipements, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- S'agissant d'un sinistre partiel permettant la poursuite de la production d'électricité dans des conditions économiques raisonnables, le bail objet des présentes se poursuivra jusqu'à sa date d'exigibilité conventionnelle : l'obligation du PRENEUR d'installer l'Equipement et réaliser les travaux et aménagement de raccordement, comme la faculté d'accession du BAILLEUR à la propriété de ceux-ci seront limitées aux portions non détruites par le sinistre; la redevance due par le PRENEUR au BAILLEUR sera réduite proportionnellement.
- S'agissant d'un sinistre total ou d'un sinistre ne permettant pas la poursuite de la production d'électricité dans des conditions économiques raisonnables, le bail objet des présente prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation administrative nécessaire et au plus tard SIX (6) mois après la date du sinistre; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des PARTIES. Le BAILLEUR reprendra la jouissance de son bien.

Chacune des PARTIES supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

### • 28- Concernant le BAILLEUR

Si l'ensemble immobilier objet des présentes venait à être détruit par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le bail objet des présentes serait résilié de plein droit sans indemnité de part ni d'autre.

### • 29- Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile, chacune en ce qui la concerne, en son domicile indiqué en tête des présentes.

### • 30- Droit applicable / Tribunal compétent

La présente promesse est soumise au droit français et tout litige y relatif sera soumis au tribunal compétent compte tenu de la localisation du Bien loué.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 14/12/2023  
Publication : 14/12/2023