

COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS LYS ROMANE

-ooOoo---

Le mardi 16 décembre 2025, à 19 H 00, le Conseil Communautaire s'est réuni, en l'Hôtel Communautaire de Béthune, sous la Présidence de Monsieur GACQUERRE Olivier, Président de la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane en suite d'une convocation en date du 10 décembre 2025, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, LAVERSIN Corinne, LEMOINE Jacky, SCAILLIEREZ Philippe, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, SOUILLIART Virginie, DE CARRION Alain (jusqu'à la question n°13), PÉDRINI Lélio, COCQ Bertrand, DEBUSNE Emmanuelle, DEPAEUW Didier, DRUMEZ Philippe, DUBY Sophie, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MACKE Jean-Marie, MANNESSIEZ Danielle, MARIINI Laetitia, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, ANTKOWIAK Corinne, BARRÉ Bertrand, BAUVAIS-TASSEZ Sylvie (jusqu'à la question n° 29), BECUWE Pierre, BERTIER Jacky, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLOCH Karine, BLONDEL Marcel, BOMMART Émilie, BOULART Annie, CANLERS Guy, CLAREBOUT Marie-Paule, CORDONNIER Francis, CRETEL Didier, DECOURCELLE Catherine, DELBECQUE Benoît, DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DESQUIRET Christophe, DESSE Jean-Michel, DEWALLE Daniel, DISSAUX Thierry, DOMART Sylvie, DOUVRY Jean-Marie, DUMONT Gérard, ELAZOUZI Hakim, FLAJOLLET Christophe, FOUCault Gregory, GAROT Line, GLUSZAK Franck, HENNEBELLE André, HEUGUE Éric, IMBERT Jacqueline, JURCZYK Jean-François, LECOCQ Bernadette, LECOMTE Maurice, LEFEBVRE Daniel, LELEU Bertrand, LEVENT Isabelle (à partir de la question n° 3), LOISEAU Ginette, MATTON Claudette, NEVEU Jean, PAJOT Ludovic, PERRIN Patrick, CARON David, PREVOST Denis, PRUVOST Jean-Pierre, ROUSSEL Bruno, SAINT-ANDRÉ Stéphane (jusqu'à la question n° 31), SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, SWITALSKI Jacques, TOMMASI Céline, TOURBIER Laurie, VERWAERDE Patrick, VIVIEN Michel (à partir de la question n° 3), VIVIER Ewa, VOISEUX Dominique, WILLEMAND Isabelle

PROCURATIONS :

BOSSART Steve donne procuration à DUBY Sophie, GAQUÈRE Raymond donne procuration à DEPAEUW Didier, DELELIS Bernard donne procuration à SCAILLIEREZ Philippe, DAGBERT Julien donne procuration à DUMONT Gérard, IDZIAK Ludovic donne procuration à SOUILLIART Virginie, CHRETIEN Bruno donne procuration à THELLIER David, DELANNOY Alain donne procuration à LECONTE Maurice, DELECOURT Dominique donne procuration à DUPONT Jean-Michel, BARROIS Alain donne procuration à LECOCQ Bernadette, BERROYER Lysiane donne procuration à PRUVOST Jean-Pierre, BERROYEZ Béatrice donne procuration à GACQUERRE Olivier, DEBAECKER Olivier donne procuration à DUHAMEL Marie-Claude, DELPLANQUE Émeline donne procuration à DEWALLE Daniel, DERUELLE Karine donne procuration à LEMOINE Jacky, FACON Dorothée donne procuration à LAVERSIN Corinne, FIGENWALD Arnaud donne procuration à LEFEBVRE Nadine, FRAPPE Thierry donne procuration à BOMMART Émilie, FURGEROT Jean-Marc donne procuration à DUCROCQ Alain, LEVEUGLE Emmanuelle donne procuration à SANSEN Jean-Pierre, MALBRANQUE Gérard donne procuration à MACKE Jean-Marie, PRUD'HOMME Sandrine donne procuration à PAJOT Ludovic, VERDOUCQ Gaëtan donne procuration à SWITALSKI Jacques

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

BRAEM Christel, CARINCOTTE Annie-Claude, CARRE Nicolas, CASTELL Jean-François, CHOQUET Maxime, CLAIRET Dany, COCQ Marcel, DASSONVAL Michel, DELANNOY Marie-Josephe, DELHAYE Nicole, DELPLACE Jean-François, DERLIQUE Martine, FLAHAUT Jacques, FLAHAUT Karine, FONTAINE Joëlle, HANNEBICQ Franck, HERBAUT Emmanuel, HOCQ René, HOLVOET Marie-Pierre, HOUYEZ Chloé, LEGRAND Jean-Michel, LOISON Jasmine, MARCELLAK Serge, MARGEZ Maryse, MASSART Yvon, MERLIN Régine, OPIGEZ Dorothée, PICQUE Arnaud, POHIER Jean-Marie, PRUVOST Marcel, QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy, RUS Ludivine, TAILLY Gilles, TOURTOY Patrick, TRACHE Bruno, WALLET Frédéric

Monsieur DUPONT Jean-Michel est élu Secrétaire,

La séance est ouverte,

Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane,

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
16 décembre 2025

PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL

IMPLANTATION D'UNE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE SUR UNE FRICHE
COMMUNAUTAIRE DE LA ZI N°1 A NOEUX-LES-MINES
SIGNATURE D'UNE PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Monsieur le Président expose à l'Assemblée les éléments suivants :

« Vu le Projet de Territoire, approuvé par délibération n°2022/CC136 du Conseil Communautaire du 06 décembre 2022 :

Priorité n° 2 : S'adapter aux conséquences du changement climatique et protéger la nature.

Enjeu : Tendre vers une écologie “industrielle” et une économie décarbonée - Accompagner les transformations et le développement de nos filières économiques.

Par délibération n°2024/CC072 du 25 juin 2024, le Conseil communautaire a approuvé le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt destiné au développement d'un projet de production photovoltaïque au sein de la ZI n°1 sur les communes de Labourse et de Noeux-les-Mines.

Par délibération n°2025/CC104 du 30 septembre 2025, le Conseil communautaire a approuvé le choix du candidat, la Société ENERCOOP Hauts-de-France SCIC, dont le siège social est situé à Lille (59000), 235 Boulevard Painlevé, pour la production de photovoltaïque sur la ZI n°1 sur les communes de Labourse et de Noeux-les-Mines.

Considérant la proposition de la société ENERCOOP pour l'installation et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol sur les terrains suivants situés à Nœux-les-Mines :

- Section AE : parcelles n°130, 133, 469 – surface totale de 23 074 m²,
- Section AN : parcelles n°469, 91, 566, 34, 144, 94, 95 – surface totale de 31 754 m² ;

Considérant que ce projet, qui sera porté par une société dédiée initiée par ENERCOOP SCIC, avec la possibilité d'une participation de la Communauté d'Agglomération, interviendra dans le cadre d'un bail emphytéotique selon les conditions suivantes :

- durée : 32 ans
- loyer annuel : 1 000 € HT par MWc (MégaWatt-crête) installé, avec revalorisation annuelle

Dans l'attente de la signature du bail, il est proposé de conclure une promesse de bail, d'une durée de 4 ans qui permettra notamment à la société Enercoop de réaliser les études préalables (topographiques, géotechniques, environnementales) nécessaires à la sécurisation du foncier et au dimensionnement du projet et de finaliser le modèle d'affaire définitif du projet.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Développement Économique et Transition Écologique » du 08 décembre 2025, il est demandé à l'Assemblée d'autoriser le Président, le Vice-président délégué ou le Conseiller délégué à signer une promesse de bail emphytéotique, ci-annexé avec Société ENERCOOP Hauts-de-France SCIC, dont le siège social est situé à Lille (59000), 235 Boulevard Painlevé, par devant un notaire qui sera désigné ultérieurement par la Communauté d'Agglomération. »

Monsieur le Président demande à l'Assemblée de bien vouloir se prononcer,

Sur proposition de son Président,
Le Conseil communautaire,
A la majorité absolue,

AUTORISE le Président, le Vice-président délégué ou le Conseiller délégué à signer une promesse de bail emphytéotique, ci-annexé avec Société ENERCOOP Hauts-de-France SCIC, dont le siège social est situé à Lille (59000), 235 Boulevard Painlevé, par devant un notaire qui sera désigné ultérieurement par la Communauté d'Agglomération.

INFORME que cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux par saisine de son auteur ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lille, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits,
Ont signé au registre des délibérations les membres présents,

Pour extrait conforme,

Par délégation du Président
Le Vice-président délégué,



Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : 23 DEC. 2025

Et de la publication le : 24 DEC. 2025
Par délégation du Président,
Le Vice-président délégué.



IDZIAK Ludovic

**PROMESSE UNILATÉRALE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE
ET/OU DE CONSTITUTION DE SERVITUDES AVEC
CONDITIONS SUSPENSIVES**

En vue de l'implantation d'un parc photovoltaïque au sol

<u>IDENTIFICATION DES PARTIES</u>	3
<u>PRÉAMBULE</u>	4
<u>ARTICLE 1. PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE ET DE CONSTITUTION DE SERVITUDE</u>	4
1.1. Désignation du Terrain	4
1.2 Contenu de la Promesse	5
1.3 Durée de la Promesse	6
1.4. Conditions suspensives	6
1.5. Levée d'option	7
<u>ARTICLE 2. BAIL EMPHYTÉOTIQUE</u>	7
2.1. Durée du bail emphytéotique	7
2.2. Loyers et indexation	8
<u>ARTICLE 3. Caractéristiques générales de la promesse de bail emphytéotique</u>	10
3.1. Obligations du Promettant pendant la durée de la promesse	10
3.2. Obligations du Bénéficiaire pendant la durée de la promesse	10
3.3. Résiliation de la Promesse pour inexécution fautive	11
<u>ARTICLE 4. Caractéristiques générales de la promesse de servitudes conventionnelles</u>	11
4.1. Promesse de servitudes conventionnelles	11
4.2. Contenu des servitudes conventionnelles	11
4.3. Indemnisation des servitudes conventionnelles	12
4.4. En cas de levée d'option de la promesse aux seules fins de constitution de servitudes	13
<u>ARTICLE 5. Caractéristiques générales du bail emphytéotique</u>	13
5.1. Forme Authentique	13
5.2. Obligations du Promettant après la Levée d'Option	13
5.3. Obligations du Bénéficiaire après la levée d'option	14
5.4. Fiscalité	14
5.5. Caducité	14
5.6. Résiliation	15
<u>ARTICLE 6. Propriété des constructions, améliorations et démantèlement</u>	16
6.1. Au cours du bail	16
6.2. À la fin du bail	16
<u>ARTICLE 7. Dispositions diverses</u>	17
7.1. Déclarations des parties	17
7.1.1. Déclarations du Bénéficiaire/Preneur	17
7.1.2. Déclarations du Promettant/Bailleur	17
7.2. Responsabilité et assurance	18
7.3. Cession, apport en société, sous-locations	18
7.4. Pacte de préférence	18
7.5. Substitution	18
7.6. Renonciation au Privilège du BAILLEUR	19
<u>ARTICLE 8. Frais</u>	19
<u>ARTICLE 9. Données personnelles</u>	19
<u>ARTICLE 10. Nullité d'une stipulation</u>	19

<u>ARTICLE 11. Droit applicable et litiges</u>	<u>20</u>
<u>ARTICLE 12. Communication</u>	<u>20</u>
<u>ARTICLE 13. Annexes</u>	<u>20</u>

IDENTIFICATION DES PARTIES

ENTRE

D'une part,

La Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys-Romane, ayant son siège à BETHUNE (62411), Hôtel Communautaire, 100 avenue de Londres, identifiée au SIREN sous le numéro 200072460, et représentée par Monsieur OLIVIER GACQUERRE en sa qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes en vertu de la délibération ...

Ci-après dénommé le « **Promettant** » ou le « **Bailleur** »,

Et, d'autre part,

La société Enercoop Hauts-de-France, SCIC à capital variable dont le siège social est situé au 235 boulevard Painlevé, Maison de l'Économie Sociale et Solidaire, à Lille (59000), immatriculée au RCS de Lille sous le numéro 817 840 945 et représentée par Johan Gut en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « **Bénéficiaire** » ou le « **Preneur** »,

Le Promettant et le Bénéficiaire sont ci-après désignés individuellement ou collectivement par les « **Partie(s)** ».

PRÉAMBULE

Le Bénéficiaire mène des activités d'études et de développement de projets solaires photovoltaïques en vue de leur construction et leur exploitation. Les projets photovoltaïques sont portés par une société de projet dédiée à laquelle le Bénéficiaire transfère permis, autorisations et contrats.

Le Bénéficiaire est lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) lancé par la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay Artois Lys-Romane en date du 25 novembre 2024. Le bénéficiaire a été désigné lauréat par délibération n°2025/CC104 du 30/09/2025. En effet, la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay Artois Lys-Romane souhaite développer une centrale solaire photovoltaïque sur les terrains (le « **Terrain** ») lui appartenant.

Dans ce contexte, le Bénéficiaire envisage, sous réserve des résultats favorables d'études de faisabilité et d'obtention de tous permis nécessaires, de développer, construire et exploiter une centrale solaire photovoltaïque (la « **Centrale** ») sur plusieurs terrains détenus par le Promettant (le « **Projet** »).

Le Promettant est disposé à mettre à disposition du Bénéficiaire des terrains (le « **Terrain** ») lui appartenant afin que le Bénéficiaire puisse développer et réaliser le Projet, et par le biais de la présente promesse de bail emphytéotique (la « **Promesse** »), lui offre la faculté de prendre à bail emphytéotique tout ou partie du Terrain objet de cette promesse.

Les Parties ont en conséquence convenu d'arrêter ci-après les termes et conditions dans lesquelles le Promettant promet au Bénéficiaire de lui donner bail emphytéotique sur tout ou partie du Terrain, ainsi qu'éventuellement des servitudes sur tout ou partie du Terrain.

Il est précisé que ce projet a vocation à être porté à terme par une société de projet qui sera initiée par le Bénéficiaire, avec l'intervention potentielle de la Communauté d'Agglomération.

LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE ET DE CONSTITUTION DE SERVITUDE



1.1. Désignation du Terrain

Le Terrain, objet de la présente promesse, situé à Nœux-les-Mines et Labourse dans le département du Pas-de-Calais (62), est désigné dans le tableau ci-dessous et en Annexe 4.

Commune	Section	Numéro	Contenance		
Nœux-les-Mines	AE	130	0 ha	10 a	28 ca
Nœux-les-Mines	AE	133	0 ha	64 a	18 ca
Nœux-les-Mines	AE	469	1 ha	56 a	28 ca
Nœux-les-Mines	AN	91 pour partie	0 ha	16 a	95 ca
Nœux-les-Mines	AN	565	1 ha	06 a	41 ca
Nœux-les-	AN	566	0 ha	61 a	61 ca

Mines					
Nœux-les-Mines	AN	34	0 ha	38 a	82 ca
Nœux-les-Mines	AN	144	1 ha	88 a	08 ca
Nœux-les-Mines	AN	94	0 ha	11 a	51 ca
Nœux-les-Mines	AN	95	0 ha	0 ha	21 ca
Total			6 ha	54 a	33 ca

Soit au total **10** parcelles du domaine privé de la collectivité.

Ainsi que **4** parcelles du domaine public de la collectivité à la seule fin de constituer des servitudes.

Labourse	AH	566	0 ha	1 a	86 ca
Labourse	AH	570	0 ha	1 a	68 ca
Nœux-les-Mines	AN	91 en partie	0 ha	0 a	36 ca
Nœux-les-Mines	AN	567	0 ha	4 a	25 ca

Soit au total 14 parcelles pour une surface de 6 ha 62 a et 48 ca.

La parcelle sur la commune de Nœux-les-Mines cadastrée AN 91 est en cours de division.



1.2 Contenu de la Promesse

Par les présentes, le **Promettant** confère, à titre d'engagement ferme et irrévocable, au **Bénéficiaire** la faculté de :

- **Réaliser toutes études nécessaires** à l'obtention des autorisations administratives, le **Promettant** autorisant les prestataires à se rendre sur le Terrain du Projet pour réaliser des inventaires écologiques, sondages, etc.
- **Prendre à bail emphytéotique** tout ou partie du Terrain. Le plan d'implantation définitif des divers éléments de la Centrale dépendra des contraintes techniques, foncières et administratives rencontrées par le **Bénéficiaire** au cours du développement du Projet. Ainsi, sur demande du **Bénéficiaire**, une division parcellaire du Terrain pourra être réalisée afin que seules les parties nécessaires au Projet, telles qu'identifiées par le **Bénéficiaire**, soient prises à bail emphytéotique. La partie du Terrain prise à bail est désignée comme le « **Terrain Loué** » ; le reste du terrain pourra faire l'objet de servitudes.

La prise en charge des frais de division (géomètre) pour chaque partie sera évaluée entre la promesse de bail et le bail emphytéotique.

- **Grever toute parcelle du Terrain, des servitudes** réelles nécessaires au développement, à la construction et à l'exploitation de la Centrale, et ce au profit de toute parcelle constituant l'assiette de l'un quelconque des éléments de la Centrale.

Toutes les interventions nécessitées par la préparation du Projet seront totalement gratuites jusqu'à la réitération de la présente promesse par acte authentique suivant la levée d'option par le Bénéficiaire. Par suite de la régularisation du bail emphytéotique le Bénéficiaire, devenu Preneur, aura la faculté d'implanter sous sa seule responsabilité sur les Parcelles, les installations nécessaires à la réalisation du Projet.



1.3 Durée de la Promesse

La présente Promesse est consentie par le **Promettant** pour une durée (le "Délai") de 4 ans à compter de la date de la dernière signature.

Le Délai pourra être prorogé d'un commun accord des parties et sur demande du **Bénéficiaire** pour une durée 1 an renouvelable 2 fois par Lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) à destination du **Promettant** au moins 6 mois avant l'expiration du délai.

Il est précisé que le Promettant est conscient que cette prorogation pourrait être nécessaire afin d'obtenir les autorisations purgées de tout recours.

Le Bénéficiaire pourra se libérer de la promesse de bail en cas d'impossibilité de réalisation et après y avoir apporté des justificatifs de non possibilité.

Si, à l'issue du Délai, éventuellement prorogé, le **Bénéficiaire** n'a pas levé l'option, la Promesse sera automatiquement caduque sans aucune mise en demeure ou formalité, et les Parties seront déliées de toute obligation réciproque.



1.4. Conditions suspensives

La réalisation de la Promesse est soumise aux conditions suspensives décrites ci-après (les « **Conditions Suspensives** ») :

- La justification à partir de relevés hypothécaires et des titres de propriété que le Terrain ne fait pas l'objet d'inscriptions, de droits ou d'actions susceptibles d'altérer l'efficacité du Bail ou les droits du Preneur (privilège, hypothèque, servitude, interdiction, restriction, saisie, contentieux, etc.) qui perdureraient malgré l'action adaptée du Promettant ;
- L'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires purgées de tous recours, nécessaires à la réalisation des constructions et installations, à l'exploitation de la Centrale, sans prescription portant atteinte à l'équilibre économique du Projet ; notamment autorisation d'urbanisme, éventuelles autorisations environnementales.
- L'obtention d'un accord de prêt de financement bancaire permettant la construction de la Centrale, couvrant au moins 70% de sa construction, remboursable sur une durée minimum de 15 années, dont le taux fixe annuel permet d'atteindre l'équilibre économique visé, à savoir un TRI investisseur/fonds propres 30 ans supérieur ou égal à 6% ;
- La signature entre le Bénéficiaire et un acheteur d'un contrat d'achat de l'énergie produite par la Centrale avec un niveau de tarif et une durée permettant d'atteindre un équilibre économique satisfaisant ;
- La signature entre le Bénéficiaire et le Gestionnaire du Réseau de Distribution d'un contrat de raccordement et d'exploitation de la Centrale au Réseau Public ;

- L'obtention par le Bénéficiaire de tous les titres fonciers et de toutes les conventions de servitudes nécessaires à la réalisation de l'intégralité du Projet et à la vie de la Centrale ;
- Signature des éventuelles conventions pour la mise en œuvre des mesures environnementales requises en l'application des autorisations administratives avec les personnes concernées.

Ces Conditions suspensives sont stipulées au bénéfice exclusif du Bénéficiaire qui seul pourra s'en prévaloir ou y renoncer. Si l'une ou l'autre des conditions n'est pas réalisée dans le **Délai** convenu, les Parties seront déliées de leur engagement sans formalité et sans indemnité de part ni d'autre, sauf faculté pour le Bénéficiaire de renoncer à se prévaloir de la ou des condition(s) défaillante(s). Si le Bénéficiaire entend renoncer à la ou les condition(s) suspensive(s) défaillante(s), il devra le notifier au Promettant dans les QUINZE (15) jours suivant l'expiration du délai stipulé ci-avant pour la réalisation desdites conditions suspensives.

En cas de recours formé contre une ou plusieurs autorisation(s) administrative(s), le Bénéficiaire peut en informer le Promettant avant la fin du Délai. Les Parties peuvent convenir de se rencontrer à la suite de cette information afin de décider d'une éventuelle prorogation du Délai.

Le Bénéficiaire ne pourra se prévaloir de la non-réalisation d'une condition suspensive stipulée à son seul profit qu'à la condition qu'il démontre n'avoir, par aucun acte ou omission, incluant notamment toute abstention, négligence ou comportement fautif, contribué directement ou indirectement à ladite non-réalisation.

■ **1.5. Levée d'option**

Les Conditions suspensives devront être réalisées ou le Bénéficiaire devra y avoir renoncé au plus tard dans le Délai prévu à l'article 1.3, à compter de la signature des présentes. Le Bénéficiaire informera le Promettant de la date de levée des conditions suspensives (réalisation ou renonciation à s'en prévaloir) par LRAR ou par acte extrajudiciaire.

Dans sa Levée d'Option, le Bénéficiaire indiquera s'il entend prendre à Bail l'ensemble du Terrain ou seulement une partie, et indiquera le cas échéant les parties du Terrain devant être grevées de servitudes comme l'y autorise l'article 1.2

ARTICLE 2. BAIL EMPHYTÉOTIQUE

■ **2.1. Durée du bail emphytéotique**

La durée du bail emphytéotique sera de 32 ans à compter de la signature de l'acte authentique et ne pourra être tacitement reconduite ou prolongée.

Toutefois, Le bail emphytéotique sera prorogeable de manière unilatérale pour une durée de 5 années à l'initiative du Bénéficiaire par LRAR, adressée au Propriétaire, SIX (6) mois au plus tard avant l'arrivée du terme du bail en cours.

Dans ce cas, le bail, dont le terme aura ainsi été prorogé, continuera de s'exécuter aux mêmes termes et conditions et un acte notarié sera dressé, aux frais du Preneur, à seule fin de constater cette prorogation.

Le bail, dont le terme aura ainsi été prorogé, continuera de s'exécuter aux mêmes termes et conditions et un acte notarié sera dressé, aux frais du Preneur, à seule fin de constater cette prorogation.

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.

■

2.2. Loyers et indexation

Le Preneur sera redevable au Bailleur d'un loyer payé annuellement (le « Loyer ») au plus tard le 31 janvier de l'année **suivant la date de mise en service** et pendant toute la durée d'exploitation de la Centrale et pendant la durée du démantèlement. La première redevance sera donc payée, si l'installation est mise en service en année N, au plus tard le 31 janvier de l'année N+1.

Par « date de mise en service » on entend la date à laquelle l'installation est déclarée mise en service par le gestionnaire de réseau.

Le Loyer annuel est de **1000 euros hors taxe (1000€HT)** par Mégawatt crête installée (MWc).

Le Loyer sera revalorisé annuellement tel que décrit ci-dessous :

Loyer1 = Loyer0 x L

Formule dans laquelle :

$$L = 0,8 + 0,15 \times (ICHTrev-TS/ICHTrev-TS0) + 0,05 \times (FM0ABE0000/ FM0ABE00000)$$

et

Loyer1 = loyer à payer l'année considérée

Loyer0 = loyer de l'année précédente, pour la première année le loyer est indiqué à la présente promesse.

- ICHTrev - TS est la dernière valeur définitive connue au 1^{er} janvier de chaque année 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} janvier de chaque année de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français — ensemble de l'industrie ;
- ICHTrev-TSo et FM0ABE00000 sont les dernières valeurs définitives connues au 1^{er} janvier précédent la prise d'effet du contrat.

Les loyers ci-dessus s'entendent hors taxe. Le Bailleur est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le Preneur soumettra les loyers à la TVA.

Le Preneur ne sera redevable d'aucun autre loyer, indemnité ou paiement d'une quelconque somme.

Ainsi, les servitudes associées seront consenties sans supplément de loyer ni autre redevance ou indemnité.

Les parties conviennent que le foncier de la collectivité pourra faire l'objet d'un apport en jouissance ou en nature au capital de la société de projet à créer.

Les modalités de cet apport seront déterminées dans une convention de partenariat à conclure avec le bénéficiaire lorsque la collectivité aura terminé la structuration de la société dédiée au portage des projets ENR.

Les Parties conviennent de négocier de bonne foi les termes et conditions de cette participation ou valorisation, dans le respect des dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques, du Code de commerce et du droit des aides d'État.

En tout état de cause, la mise en œuvre de cette valorisation n'aura pas pour effet de remettre en cause l'équilibre économique du bail emphytéotique ni les engagements du Développeur relatifs à la réalisation et à l'exploitation du projet photovoltaïque.

Conditions générales

ARTICLE 3. Caractéristiques générales de la promesse de bail emphytéotique

■ **3.1. Obligations du Promettant pendant la durée de la promesse**

- Le **Promettant** s'engage à mettre le Terrain à disposition du **Bénéficiaire** pour les études de faisabilité, des relevés et des sondages nécessaires au Projet. Le **Bénéficiaire** disposera également d'un droit de passage sur le Terrain qu'il pourra utiliser après en avoir informé le **Promettant**.
- Le **Promettant** continuera à entretenir le Terrain pendant toute la durée du présent acte, comme il le fait déjà à la date de signature des présentes . Le **Promettant** s'interdit d'effectuer tout acte susceptible de porter atteinte à la consistance et aux caractéristiques du Terrain et de manière générale faire obstacle au Projet.
- Le **Promettant** s'engage à ne pas participer, directement ou indirectement à tout autre projet de même type dans un rayon de CINQ-CENTS (500) mètres à vol d'oiseau du Terrain.
- Le **Promettant** s'engage à ne consentir, directement ou indirectement, aucun droit susceptible de concurrencer ou de restreindre ceux dont le **Bénéficiaire** dispose au titre du présent acte. De manière générale, le **Promettant** accorde un droit exclusif au **Bénéficiaire** sur le Terrain déterminé à l'article 1.1. dès la signature des Présentes.
- Le **Promettant** autorise le **Bénéficiaire** à déposer auprès des autorités administratives toutes demandes d'autorisations nécessaires à la réalisation de la Centrale. Le **Promettant** s'engage à apporter son concours gracieux au **Bénéficiaire**, dans toute la mesure utile ou nécessaire, en vue de l'obtention de toutes autorisations administratives et autres accords nécessaires au Projet.
- Le **Promettant**, s'il procérait à la vente de tout ou partie du Terrain, devrait en informer préalablement le **Bénéficiaire** et s'engage à communiquer aux tiers acquéreurs, usufruitiers ou indivisaires une copie de la Promesse et à leur faire obligation d'en respecter l'intégralité des clauses et conditions.
- Le **Promettant** s'engage à informer le **Bénéficiaire** de tout changement relatif à leur situation personnelle, hypothécaire ou locative affectant le Terrain.

Indemnité d'immobilisation

A titre d'indemnité d'immobilisation des terrains couvrant la période allant de la signature de la présente promesse à la signature de l'acte authentique, le **Bénéficiaire** versera une somme de DIX MILLE EUROS (10 000 euros). La première et seule annuité sera payable au plus tard quinze jours après la signature de la présente promesse, sur présentation d'une facture du **Promettant**.

Le sort de cette indemnité dépendra de la survenue ou non d'une levée d'option :

- En cas de levée d'option et une fois l'acte authentique signé, le montant de l'indemnité d'immobilisation de 10 000€ constituera une avance sur redevance à rembourser par le

Promettant au **Bénéficiaire** qui sera prélevée sur les redevances à percevoir par le **Promettant**, selon le calcul ci-après :

Le premier prélèvement correspondra au montant du prorata de la redevance exigible à compter du jour de la date de mise en service jusqu'au 31 décembre de la même année N et ainsi de suite, jusqu'à son complet remboursement, d'année en année, au 31 décembre de chaque année ou au plus tard le 31 janvier de l'année N+1, correspondant à la date fixée pour le règlement de la redevance.

- Dans le cas où le **Bénéficiaire** décide, pour des raisons qui lui sont propres indépendamment de la réalisation des conditions suspensives, de ne pas lever l'option, le **Promettant** sera libéré de tout engagement vis-à-vis du **Bénéficiaire**. A compter de la date de signification de cette décision par recommandé avec accusé de réception envoyé au **Promettant** par le **Bénéficiaire**, plus aucune indemnité ne sera due. L'indemnité déjà perçue par le **Promettant** lui sera réputée définitivement acquise et non remboursable.
- Dans le cas où le **Bénéficiaire** n'est pas en mesure de lever l'option faute de réalisation des conditions suspensives, c'est-à-dire si le projet ne peut aboutir, le **Promettant** sera libéré de tout engagement vis-à-vis du **Bénéficiaire**. A compter de la date de signification de cette situation par recommandé avec accusé de réception envoyé au **Promettant** par le **Bénéficiaire**, l'indemnité déjà perçue par le **Promettant** devra être remboursée par le **Promettant** dans l'année suivant la signification.

■ **3.2. Obligations du Bénéficiaire pendant la durée de la promesse**

- Le **Bénéficiaire** s'engage à une obligation de moyen consistant à réaliser les études et démarches nécessaires à l'avancée du projet.
- Le **Bénéficiaire** fera ses meilleurs efforts pour rechercher l'implantation de taille maximale pour la Centrale, de manière à utiliser la surface maximale du Terrain visé à l'article 1.1.
- Le **Bénéficiaire** s'engage également à veiller raisonnablement à la conservation des biens concernés et au bon déroulement des études qu'il y fera réaliser.
- Si le **Bénéficiaire** lève l'option, il devra se conformer aux règles applicables (urbanisme, environnement, construction, etc.) et couvrir les risques de la construction par les assurances légalement requises.
- Le Bénéficiaire s'engage à avoir des échanges réguliers avec le Promettant durant toute la durée de la promesse et du bail la suivant.
- Dans le cadre des présentes autorisations, et en particulier celle de procéder dès à présent à des études, le **Bénéficiaire** s'engage à remettre le cas échéant le Terrain en son aspect initial selon état des lieux initial en annexe 5, dès la fin des travaux nécessaires aux études.

■ **3.3. Résiliation de la Promesse pour inexécution fautive**

En cas de résiliation de la présente promesse de bail à l'initiative du **Bénéficiaire**, pour cause d'inexécution par le **Promettant** des charges et conditions des présentes, le **Promettant** sera

redevable au **Bénéficiaire** des indemnités de résiliation couvrant l'ensemble du préjudice subi jusqu'à un plafond de :

- 300 000 euros pour un projet solaire photovoltaïque.

ARTICLE 4. Caractéristiques générales de la promesse de servitudes conventionnelles

■

4.1. Promesse de servitudes conventionnelles

Le **Promettant** offre irrévocablement au **Bénéficiaire** de grever de servitudes conventionnelles (telles que définies à l'Annexe 1) tout ou partie des parcelles du Terrain inscrites à l'article 1.1., qui ne constituerait pas l'emprise du Terrain loué, après division parcellaire à laquelle le **Promettant** à consenti. Cette partie du Terrain constitue le « Fonds Servant », au profit du fonds dominant qui sera constitué du Terrain Loué. Ces servitudes répondent à des besoins permanents du **Bénéficiaire** pendant la durée du bail emphytéotique et sont détaillées ci-dessous.

Les servitudes ne grèveront pas les parcelles voisines non mentionnées à l'article 1.1, ni les parcelles n'appartenant pas au **Promettant**. Les servitudes consenties par le **Promettant** pourront l'être au bénéfice des parcelles ne lui appartenant pas mais comprises dans l'emprise du projet.

Le tracé de ces diverses servitudes sera réalisé en concertation entre les parties en privilégiant toute solution en bordure de Terrain et/ou à une profondeur compatible avec la destination de celui-ci. Ce tracé devra s'effectuer par le **Bénéficiaire** de manière diligente, raisonnable et responsable de sorte que rien ne puisse nuire à l'usage du Terrain. La constitution de l'ensemble de ces servitudes est à la charge et aux frais du **Bénéficiaire**.

■

4.2. Contenu des servitudes conventionnelles

Les servitudes conventionnelles susceptibles d'être formées, répondent à des besoins permanents du **Bénéficiaire** tels que :

1. Une servitude de passage et d'accès permettant en tout temps d'accéder au Site depuis la voie publique, à pied, ainsi qu'avec tous véhicules à moteur, pour les besoins de l'édification, de l'exploitation et de l'entretien de la Centrale. L'entretien de cet accès est à la charge du Preneur (passage de poids lourds), sous réserve que celui-ci bénéficie de manière exclusive au Preneur pour les besoins de l'édification, de l'exploitation et de la maintenance de la Centrale ;
2. Une servitude de passage des réseaux de câbles pour tous les réseaux et câbles enterrés nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la Centrale ;
3. Une servitude permettant un accès temporaire à la propriété voisine pour effectuer les travaux nécessaires à la conservation du Projet (servitude dite « de tour d'échelle »), si cette propriété est détenue par le Promettant ;
4. Une servitude visant à préserver le potentiel solaire du site depuis les terrains non pris à bail :
 - Pour les végétaux :
 - Végétaux existants : en imposant l'entretien et l'élagage des arbres en périphérie du site, afin qu'ils ne dépassent pas en hauteur la moitié de la distance qui les séparent de la ligne séparative (servitudes non altius tolendi) ;

- Nouveaux végétaux : en interdisant la plantation de végétaux sur les fonds voisins à une distance inférieure au double de la hauteur moyenne de l'essence pour un arbre adulte (servitudes non aedificandi).
- Pour les constructions :
 - Ouvrages existants : en interdisant de modifier les ouvrages existants au-delà de leur hauteur actuelle (servitudes non altius tolendi) ;
 - Nouvelles constructions : en interdisant la construction de bâtiments, pylônes, cheminées, éoliennes, etc., à une distance inférieure au double de leur hauteur dès lors qu'ils risquent de réduire l'ensoleillement de la centrale (servitudes non aedificandi).
- Pour les activités voisines : en interdisant les activités génératrices de poussière sur les fonds voisins à l'exception des activités agricoles (travaux d'extraction des roches et minéraux, travaux souterrains, cimenteries, plâtreries, etc.).

5. Servitude d'entreposage temporaire des engins, véhicules, outils, stocks et installations du Preneur nécessaires à l'implantation, la maintenance, l'entretien et au démantèlement de la Centrale ;
6. Servitude pour la mise en place par le Preneur, à ses seuls frais, des mesures environnementales prévues par l'étude d'impact, l'arrêté de permis de construire ou tout autre arrêté relatif au Projet.

■ **4.3. Indemnisation des servitudes conventionnelles**

La constitution de servitudes sur des parcelles appartenant à un Promettant recevant un loyer pour la présence de panneaux, ne donne lieu au versement d'aucune redevance complémentaire.

ARTICLE 5. Caractéristiques générales du bail emphytéotique

■ **5.1. Forme Authentique**

En cas de Levée d'Option par le **Bénéficiaire**, un acte portant bail emphytéotique et/ou de constitution de Servitudes sera conclu en la forme authentique (l'« **Acte Authentique** ») devant un notaire désigné par le **Promettant**, ou à défaut par le **Bénéficiaire**. Il devra être régularisé dans un délai de SIX (6) mois à compter de la Levée d'Option.

■ **5.2. Obligations du Promettant après la Levée d'Option**

Dans le cadre de la levée d'option et de l'authentification du bail, le Promettant s'engage à fournir toute pièce demandée par le notaire et à régulariser l'Acte Authentique.

En cas de refus du Promettant de respecter ces engagements, le Bénéficiaire pourra effectuer toute demande en justice ayant pour objet de constater la formation du bail et/ou des servitudes, réalisés dès la Levée d'Option et dans les conditions prévues par celle-ci. Cette exécution forcée s'effectuera sans préjudice de l'indemnisation de tous les dommages que le Bénéficiaire subirait.

Le Promettant devra délivrer au Bénéficiaire le Terrain loué dans un bon état d'entretien courant et de maintenance, hors évolution naturelle des terrains. Le Terrain loué devra être libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

Le Promettant devra garantir pendant toute la durée du bail emphytéotique après la Levée d'Option, une jouissance paisible au Bénéficiaire et s'engage à ne rien entreprendre de nature à entraver le bon fonctionnement des installations et aménagements composant la Centrale.

À ce titre il autorise irrévocablement :

- La construction sur le Terrain loué des installations composant la Centrale (structures porteuses et leurs fondations, locaux techniques, poste de livraison, etc),
- L'édification d'une clôture délimitant le Terrain loué,
- La mise en place, sur le Terrain loué et le Fonds Servant, de tous les aménagements nécessaires à la Centrale (pose des câbles, construction des chemins d'accès, et toutes autres opérations de construction ou de terrassement liées à la construction, au raccordement au réseau, à l'exploitation, à l'entretien, à la maintenance et à toutes mesures destinées à assurer la pérennité des installations et aménagements, ainsi qu'à leur démontage et enlèvement).

Le Promettant est garant de l'absence d'éviction du Bénéficiaire par tout tiers.

Le Bénéficiaire pourra demander en justice l'annulation de tous actes ou faits conclus en violation du bail emphytéotique, et, de façon générale, recourir à toutes actions qui pourraient s'avérer nécessaires ou utiles en vue de préserver ses droits au titre du bail, sans préjudice de tous dommages et intérêts qu'il pourrait solliciter de surcroît.

■ **5.3. Obligations du Bénéficiaire après la levée d'option**

Le Bénéficiaire devra maintenir à ses seuls frais la Centrale et ses accessoires ainsi que le Terrain loué (pistes, espaces sous panneaux, espaces inter-rangées).

■ **5.4. Fiscalité**

Le **Preneur** devra acquitter pendant la durée du bail emphytéotique, les impôts, contributions et taxes de toute nature grevant, ou pouvant grever, le Terrain loué et les constructions édifiées, sans que le **Bailleur** puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

Le **Bénéficiaire** ne sera pas tenu d'acquitter les impôts, contributions, taxes et redevances qui résulteraient d'une activité antérieure sur le site : carrière, enfouissement de déchets, activités industrielles, pollution sauvage, etc.

■ **5.5. Caducité**

Dix-huit (18) ans et un (1) jour après la date de levée d'option de Bail, le Preneur pourra invoquer la caducité du bail au sens de l'article 1186 du Code civil, si pour une raison objective et indépendante du Preneur, devait advenir notamment un des évènements ci-dessous l'empêchant par conséquent d'exploiter la centrale photovoltaïque :

- La disparition d'une autorisation administrative nécessaire à la poursuite de l'activité ;

- L'arrêt total ou partiel de l'installation photovoltaïque consécutivement à un sinistre non couvert par les assurances ne permettant pas la poursuite de l'activité ;
- La disparition d'un contrat dont l'existence est déterminante du consentement du Preneur notamment le contrat d'achat de l'électricité ou un contrat équivalent (contrat de raccordement, contrat d'agréateur, etc.) ;
- Évolution du cadre légal, réglementaire, administratif ne permettant pas au Preneur de poursuivre l'exploitation de la Centrale ;

La caducité qui en résulte prend effet UN (1) mois après que le Bailleur en a été informé par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de caducité du bail, le Preneur restera tenu de procéder au démantèlement de la Centrale dans les conditions prévues à l'article 6 des présentes et restera redevable du loyer durant cette période. Les Parties ne pourront se prévaloir de cette faculté pour faire requalifier le bail ou en contester la validité.

■

5.6. Résiliation

La résolution du bail emphytéotique pourra être demandée par le Bailleur uniquement dans les conditions prévues par l'article L.451-5 du Code rural et de la pêche maritime :

- En cas d'inexécution par le Preneur des obligations résultant du bail ou si des détériorations graves sont commises par lui sur le fonds ; ou
- En cas de défaut de paiement de deux redevances consécutives après une sommation restée sans effet.

Si le Preneur a bénéficié du soutien d'établissements financiers pour réaliser ses ouvrages ou leur exploitation et pourvu que les coordonnées de ces établissements aient été communiquées au Bailleur, la demande en résiliation par le Bailleur n'est recevable que s'il a informé par LRAR chacun de ces établissements de la sommation préalablement délivrée au Preneur et si, dans les 3 mois suivants, aucun de ces établissements n'a informé le Bailleur par LRAR en retour :

- Soit de son engagement ferme de prendre en charge la réparation intégrale des manquements imputables au Preneur dans les 3 mois qui suivent ;
- Soit du changement de la personne du preneur (en application de l'Article 7.3, en matière de cession du Bail). Le nouveau preneur doit réparer intégralement les manquements imputables au Preneur dans un délai de 3 mois au maximum, à compter de la cession du Bail à son profit, ce transfert nécessitant aussi qu'il ait obtenu toutes les autorisations nécessaires à l'exploitation des ouvrages réalisées sur le Bien.

En cas de résiliation du Bail, le Preneur est tenu de procéder :

- À la remise en état du Bien, prévus à l'Article 6, ci-après ;
- Aux démarches nécessaires à la radiation du Bail, de toute servitude accessoire à l'emphytéose qui en résultait, ainsi que des sûretés ou garanties prises au titre du Bail auprès du Service de la Publicité Foncière compétent.

En cas de non-paiement de la redevance, les dispositions du présent Article ne font pas obstacle au droit du Bailleur de l'obtenir par voie de saisie, aux frais et dépens du Preneur et sans recours préalable à la Justice.

ARTICLE 6. Propriété des constructions, améliorations et démantèlement



6.1. Au cours du bail

Les constructions, aménagements et améliorations effectués par le **Preneur** resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du bail.

Aucune charge n'est à prévoir pour le **Preneur** en ce qui concerne les éléments présents sur le Terrain avant la signature des Présentes.

Il est expressément convenu que si, pour quelque raison que ce soit, l'Acte Authentique ne pouvait recevoir la qualification de bail emphytéotique, le **Bailleur** s'engage de manière irrévocable ne pas prétendre, pendant la durée du bail, à la propriété des biens entreposés, de l'installation et de ses accessoires édifiés par le **Preneur** sur le Terrain ou sur l'assiette des servitudes qui leur profitent, pour une durée identique à celle prévue pour le présent bail emphytéotique. De même, le **Bailleur** s'engage à ne pas demander, pendant la durée du bail, la démolition ou l'enlèvement de tout ou partie de l'installation et de ses accessoires.

La violation de cet engagement par le **Bailleur** l'oblige en réparation du préjudice subi par le Preneur, à :

- Verser à ce dernier une indemnité forfaitaire égale à la somme des échéances restant dues par le Preneur à ses créanciers et ;
- Conclure sans délai avec le **Preneur** un contrat de location de tous biens dont il serait le cas échéant devenu propriétaire à raison de la disqualification du bail emphytéotique, jusqu'au terme du bail, pour un loyer forfaitaire d'UN (1) euro HT charges comprises. Il est précisé que le **Preneur** resterait redevable envers le **Bailleur** des loyers convenus dans le Bail jusqu'à la fin de ce dernier tandis que le **Preneur** profiterait du produit des ventes de l'électricité produite par la centrale.



6.2. À la fin du bail

La Centrale et ses accessoires restent la propriété exclusive du **Preneur** jusqu'à l'expiration du bail emphytéotique pour quelque cause que ce soit.

Le **Preneur** s'engagera à assurer le démantèlement conformément à la réglementation en vigueur et ce, à l'issue du bail emphytéotique ou, en cas de décision de cessation d'exploitation de la Centrale avant le terme du bail (caducité ou cessation due à une décision de l'administration), dans l'année suivant la prise de décision. Le Preneur devra restituer aux biens loués leur aspect initial et débarrassés de toutes les installations.

Si à l'issue du bail, les travaux de démantèlement ou de remise en état initial n'avaient pas pu être achevés, le Bailleur s'engage d'ores et déjà à consentir au **Preneur** un droit d'occupation précaire du bien loué pour la durée nécessaire à l'achèvement de ces travaux. Ce droit d'occupation précaire ne devra pas dépasser UN (1) an.

Sur avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ce délai peut être étendu jusqu'à trois ans en cas de difficultés matérielles tenant à la topographie du terrain.

ARTICLE 7. Dispositions diverses



7.1. Déclarations des parties

- Que leur comparution est exacte,
- Avoir qualité pour consentir seules le bail objet de la présente promesse ;
- Que rien de leur situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni de l'Acte Authentique, ou à en remettre en cause la validité ;
-

7.1.1. Déclarations du Bénéficiaire/Preneur

Le **Bénéficiaire** déclare et garantit au **Promettant** à la date de la signature de la Promesse et en tout temps au cours de son exécution :

- Ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, et n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
-

7.1.2. Déclarations du Promettant/Bailleur

Le **Promettant** déclare et garantit au **Bénéficiaire** à la date de la signature de la Promesse et en tout temps au cours de son exécution :

- Que le Terrain et ses accessoires sont libres de toutes locations, de tout droit au profit des tiers et de toute servitude administrative ;
- Qu'aucune servitude, susceptible de porter atteinte aux droits issus de la Promesse, ne grève le Terrain ;
- Qu'aucun vice ni défaut de conformité n'affectent le Terrain ;
- Que le Terrain n'ait pas fait ni ne fait l'objet d'une activité pouvant présenter des risques au bon fonctionnement de la Centrale,
- Que le Terrain ne fasse pas l'objet, tant en demande qu'en défense, d'une procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, etc.) et ne sont pas susceptibles de donner lieu à une telle procédure ;
- Que, à sa connaissance, aucun sinistre n'a été déclaré sur le Terrain ;
- Que, à sa connaissance, d'une façon générale, le Terrain est libre de tous obstacles factuels, légaux, administratifs et conventionnels pouvant empêcher ou compliquer la réalisation du Projet et faire obstacle de la libre jouissance du Terrain par le **Bénéficiaire**.



7.2. Responsabilité et assurance

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

l'installation photovoltaïque. À ce titre, le **Preneur** souscrira une police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable et devra en justifier sur simple demande du **Bailleur**.



7.3. Cession, apport en société, sous-locations

Conformément à l'article L. 451-1 du Code rural et de pêche maritime, le bail emphytéotique conférera au **Preneur** un droit réel susceptible d'hypothèques qui pourra être cédé. Ce droit pourra également être apporté en société ou faire l'objet d'une sous-location. Toute cession ou tout apport en société devra, pour être opposable au **Bailleur**, lui être signifié conformément à l'article 1690 du Code civil.

Toute sous-location devra, pour être opposable au **Bailleur**, lui être notifiée.



7.4. Pacte de préférence

Le **Bailleur** s'obligera, au cas où il se déciderait à vendre tout ou partie des biens pris à bail emphytéotique, et pendant toute la durée de ce bail, à donner la préférence au **Preneur** (ou à son successeur en qualité de Preneur) sur tout autre acquéreur, pour l'acquisition dudit terrain et ce, à égalité de prix et conditions de vente.



7.5. Substitution

Le **Bénéficiaire** de la promesse est susceptible de poursuivre le développement, la réalisation et l'exploitation de la Centrale par le biais d'une société spécialement constituée à cet effet (la « Société de Projet »).

Aussi, et d'accord exprès entre les Parties, le **Bénéficiaire** pourra se substituer dans le bénéfice de la présente Promesse et/ou dans le bénéfice du futur Acte Authentique, toute personne morale de son choix qui prendra alors la qualité de **Bénéficiaire** et, ultérieurement, de **Preneur**, le tout sous la seule réserve, d'une part, que le substitué s'engage à respecter l'intégralité des termes et conditions de la présente Promesse et, d'autre part, que ladite substitution soit notifiée au **Promettant**, par lettre recommandée avec accusé de réception avec copie à l'autre Partie.

Le Bénéficiaire informe dores et déjà le Promettant que sur la phase de développement du projet la promesse de bail sera possiblement transférée au profit de la **SOCIÉTÉ INTERMÉDIAIRE DE DÉVELOPPEMENT ENERCOOP PRODUCTION NORD NORMANDIE**, SAS au capital de 30.000€, ayant son siège social à Saint-Étienne du Rouvray (76800), 45 avenue Robert Hooke, Seine Ecopolis, en cours d'immatriculation au R.C.S. de ROUEN représentée par la société ENERCOOP HAUTS-DE-FRANCE elle-même représentée par son représentant permanent, Pierre Gouëllo.

Le Bénéficiaire informe le Promettant que conformément à l'article L294-1III bis du Code de l'énergie, les associés ou aux actionnaires souhaitant constituer une société de production d'énergies renouvelables sous forme de SA, SAS, SCA, SEM, SCIC et COOP loi de 1947, ont l'obligation d'informer le maire de la commune d'implantation du ou des projets et le président de l'établissement public de coopération intercommunale d'implantation du ou des projets afin de leur permettre de proposer une offre de participation au capital. Cette information doit être réalisée au plus tard deux mois avant la signature des statuts.

■ 7.6. Renonciation au Privilège du BAILLEUR

Le **Bailleur** renonce au bénéfice du privilège légal du **Bailleur** prévu à l'article 2332 1° du Code civil et à se prévaloir de celui-ci jusqu'à la date à laquelle le **Preneur** a rempli toutes ses obligations au titre de la convention de prêt (« la Date de Décharge ») conclue pour le financement de tout ou partie de la centrale photovoltaïque. Le **Bailleur** renonce donc à se prévaloir d'un quelconque droit afférent à la possession ou la propriété des équipements installés par le **Preneur**.

Le **Preneur** s'engage à informer le **Bailleur** de la Date de Décharge dès que celle-ci interviendra.

ARTICLE 8. Frais

Tous les frais, droits et émoluments tant des présentes que de leurs suites seront supportés par le **Bénéficiaire/Preneur** qui s'y oblige expressément.

En particulier, le **Bénéficiaire** s'engage à prendre en charge les frais d'étude sur le Terrain y compris les frais du géomètre-expert ainsi que les frais relatifs aux démarches administratives, les frais notariés d'établissement de l'Acte Authentique, ainsi que l'ensemble des droits en découlant.

Le **Bénéficiaire** est le propriétaire exclusif de toutes les études de faisabilité effectuées dans le cadre du développement du projet.

ARTICLE 9. Données personnelles

Dans la mesure du nécessaire à la conclusion, au suivi et à l'exécution de la relation contractuelle liant le **Promettant** au **Bénéficiaire**, chacune des Parties devra collecter, traiter et, le cas échéant, transférer à ses sous-traitants (ex. prestataires techniques, établissement bancaire et de recouvrement) des données à caractère personnel (i.e. état civil, situation civile et régime matrimoniale, date et lieu de naissance, coordonnées et adresse postale ainsi que poste occupé) se rapportant à l'autre Partie.

Les Parties reconnaissent que les données personnelles mentionnées au paragraphe précédent sont conservées jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq (5) ans suivant la cessation de la relation contractuelle liant les Parties pour quelque cause que ce soit.

Les personnes concernées bénéficieront, conformément et dans les limites de la réglementation en vigueur, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement et de portabilité de leurs données personnelles. Elles pourront, en outre et conformément à la réglementation en vigueur, s'opposer au traitement de leurs données personnelles ou voir celui-ci limité.

ARTICLE 10. Nullité d'une stipulation

La nullité de l'une quelconque des stipulations résultant des présentes, pour quelque cause que ce soit, n'affectera pas la validité des autres stipulations quelles qu'elles soient, pour autant que l'économie générale de la présente convention soit préservée. Dans un tel cas, les Parties s'engagent à substituer si possible à la stipulation illicite ou inapplicable, une stipulation licite correspondant à l'esprit et à l'objet de celle-ci.

ARTICLE 11. Droit applicable et litiges

La Promesse est soumise au droit français. En cas de litige relatif à l'interprétation, la validité ou l'exécution d'une ou plusieurs clauses de la présente Promesse, les Parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour trouver une solution à l'amiable.

Si au terme d'un délai de soixante (60) jours, aucune résolution n'est apportée au litige, la Partie la plus diligente pourra saisir le Tribunal compétent du lieu de situation du Terrain.

ARTICLE 12. Communication

Toutes les communications, notifications ou mises en demeure qui seraient nécessaires pour l'exécution des présentes seront effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social ou au domicile élu de la Partie qui en sera destinataire, tout délai courant de la date de première présentation de cette lettre, les indications de la Poste faisant foi, ou encore par acte extrajudiciaire ou par remise d'un écrit contre récépissé.

Chacune des Parties s'oblige à notifier à l'autre son changement de siège social ou de domicile. A défaut, les communications, notifications et mises en demeure seront valablement faites aux sièges sociaux et domiciles indiqués en tête des présentes.

ARTICLE 13. Annexes

- Annexe 1 : Servitudes conventionnelles
- Annexe 2 : Mandat du Promettant
- Annexe 3 : Attestation de propriété (attestation notariée + matrice/relevé cadastral + résultat de la demande de renseignement hypothécaire)
- Annexe 4 : Plan cadastral
- Annexe 5 : État des lieux à la signature de la promesse
- Annexe 6 : Emprise Potentielle du Projet

Fait le

À

En 3 exemplaires originaux ([1 exemplaire par partie et 1 pour l'enregistrement](#))

Pour le PROMETTANT

Nom :

Signature

Pour le BÉNÉFICIAIRE

Nom :

Signature

ANNEXE 1 - SERVITUDES CONVENTIONNELLES

Les servitudes conventionnelles susceptibles d'être formées, répondent à des besoins permanents du Bénéficiaire tels que :

1. Une servitude de passage piétonnier et routier sur une bande de largeur de quatre (4) mètres en ligne droite et jusqu'à sept (7) mètres en courbe en tout temps et heures ;
2. Une servitude de passage de câbles souterrains afin de relier la centrale au réseau électrique ;
3. Une servitude permettant un accès temporaire à la propriété voisine pour effectuer les travaux nécessaires à la conservation du Projet (servitude dite « de tour d'échelle »), si cette propriété est détenue par le Promettant ;
4. Une servitude visant à préserver le potentiel solaire du site depuis les terrains non pris à bail :

- Pour les végétaux :

- Végétaux existants : en imposant l'entretien et l'élagage des arbres en périphérie du site, afin qu'ils ne dépassent pas en hauteur la moitié de la distance qui les séparent de la ligne séparative (servitudes non altius tolendi) ;
- Nouveaux végétaux : en interdisant la plantation de végétaux sur les fonds voisins à une distance inférieure au double de la hauteur moyenne de l'essence pour un arbre adulte (servitudes non aedificandi).

- Pour les constructions :

- Ouvrages existants : en interdisant de modifier les ouvrages existants au-delà de leur hauteur actuelle (servitudes non altius tolendi) ;
- Nouvelles constructions : en interdisant la construction de bâtiments, pylônes, cheminées, éoliennes, etc., à une distance inférieure au double de leur hauteur dès lors qu'ils risquent de réduire l'ensoleillement de la centrale (servitudes non aedificandi).
- Pour les activités voisines : en interdisant les activités génératrices de poussière sur les fonds voisins à l'exception des activités agricoles (travaux d'extraction des roches et minéraux, travaux souterrains, cimenteries, plâtreries, etc.).

ANNEXE 2 – MANDAT DU PROMETTANT

ENTRE

D'une part,

La Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys-Romane, ayant son siège à BETHUNE (62411), Hôtel Communautaire, 100 avenue de Londres, identifiée au SIREN sous le numéro 200072460, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de ARRAS et représentée par Monsieur OLIVIER GACQUERRE en sa qualité de Président,

Ci-après dénommé le « **Promettant** » ou le « **Bailleur** »,

Et, d'autre part,

La société Enercoop Hauts-de-France, SCIC à capital variable dont le siège social est situé au 235 boulevard Painlevé, Maison de l'Économie Sociale et Solidaire, à Lille (59000), immatriculée au RCS de Lille sous le numéro 817 840 945534 086 590 et représentée par Johan Gut en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « **Bénéficiaire** » ou le « **Preneur** »,

Le Promettant et le Bénéficiaire sont ci-après désignés individuellement ou collectivement par les « **Partie(s)** ».

LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

Le Promettant autorise le Bénéficiaire :

- À déposer toutes les autorisations administratives nécessaires à la construction de l'installation photovoltaïque dénommée ci-dessus « la Centrale » sur les parcelles indiquées ci-dessous :

Commune	Section	Numéro	Contenance		
Nœux-les-Mines	AE	130	0 ha	10 a	28 ca
Nœux-les-Mines	AE	133	0 ha	64 a	18 ca
Nœux-les-Mines	AE	469	1 ha	56 a	28 ca
Nœux-les-Mines	AN	91 pour partie	0 ha	16 a	95 ca
Nœux-les-Mines	AN	565	1 ha	06 a	41 ca
Nœux-les-Mines	AN	566	0 ha	61 a	61 ca
Nœux-les-Mines	AN	34	0 ha	38 a	82 ca
Nœux-les-	AN	144	1 ha	88 a	08 ca

Mines					
Nœux-les-Mines	AN	94	0 ha	11 a	51 ca
Nœux-les-Mines	AN	95	0 ha	0 ha	21 ca
Total			6 ha	54 a	33 ca

Soit au total **10** parcelles du domaine privé de la collectivité.

Ainsi que **4** parcelles du domaine public de la collectivité à la seule fin de constituer des servitudes.

Labourse	AH	566	0 ha	1 a	86 ca
Labourse	AH	570	0 ha	1 a	68 ca
Nœux-les-Mines	AN	91 en partie	0 ha	0 a	36 ca
Nœux-les-Mines	AN	567	0 ha	4 a	25 ca

Soit au total 14 parcelles pour une surface de 6 ha 62 a et 48 ca.

La parcelle sur la commune de Nœux-les-Mines cadastrée AN 91 est en cours de division.

- À signer tout document ou pièce nécessaire à cet effet.

Fait à :

Le :

Pour le PROMETTANT
Nom :

Signature

Pour le BÉNÉFICIAIRE
Nom :

Signature

ANNEXE 3 – ATTESTATION DE PROPRIÉTÉ

Attestation notariée + matrice/relevé cadastral + résultat de la demande de renseignement hypothécaire.

-- // --

ANNEXE 4 – PLAN CADASTRAL

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

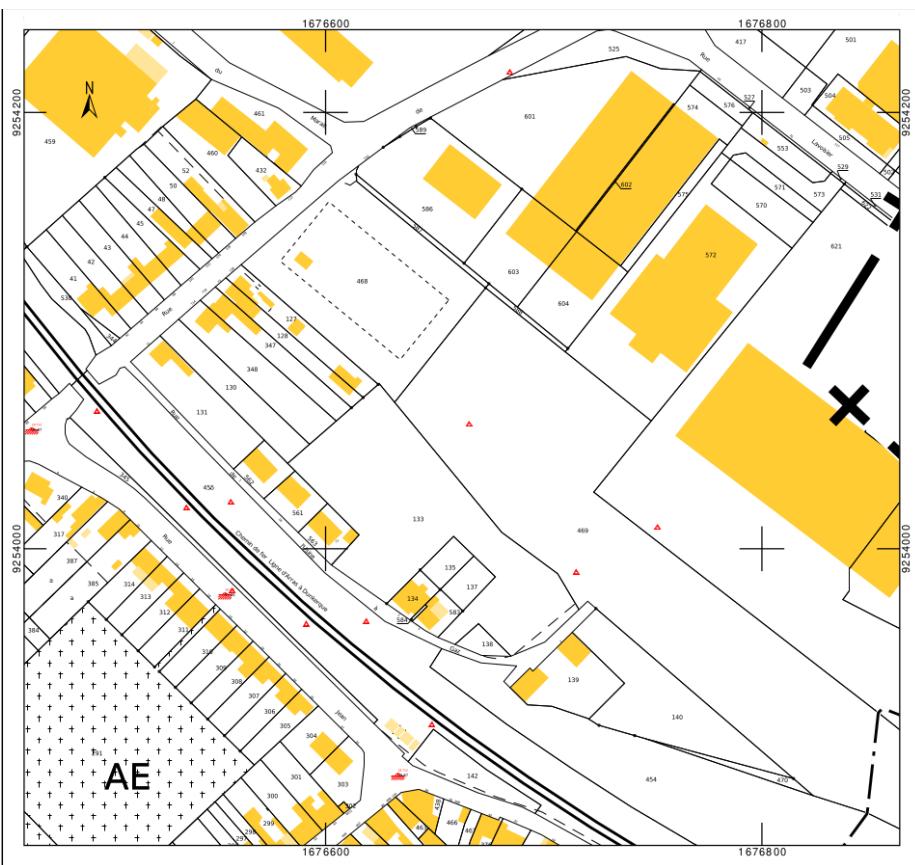
Département :
PAS DE CALAIS
Commune :
NOEUX LES MINES

Section : AE
Feuille : 000 AE 01
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000
Date d'édition : 02/09/2025
(fuseau horaire de Paris)
Coordonnées en projection : RGF93CC50

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
BETHUNE
(Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale) 85,
rue Georges Guynemer 62407
62407 BETHUNE CEDEX
tél. 03 21 63 10 71 -fax
ptgc.620.bethune@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2022 Direction Générale des Finances Publiques



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

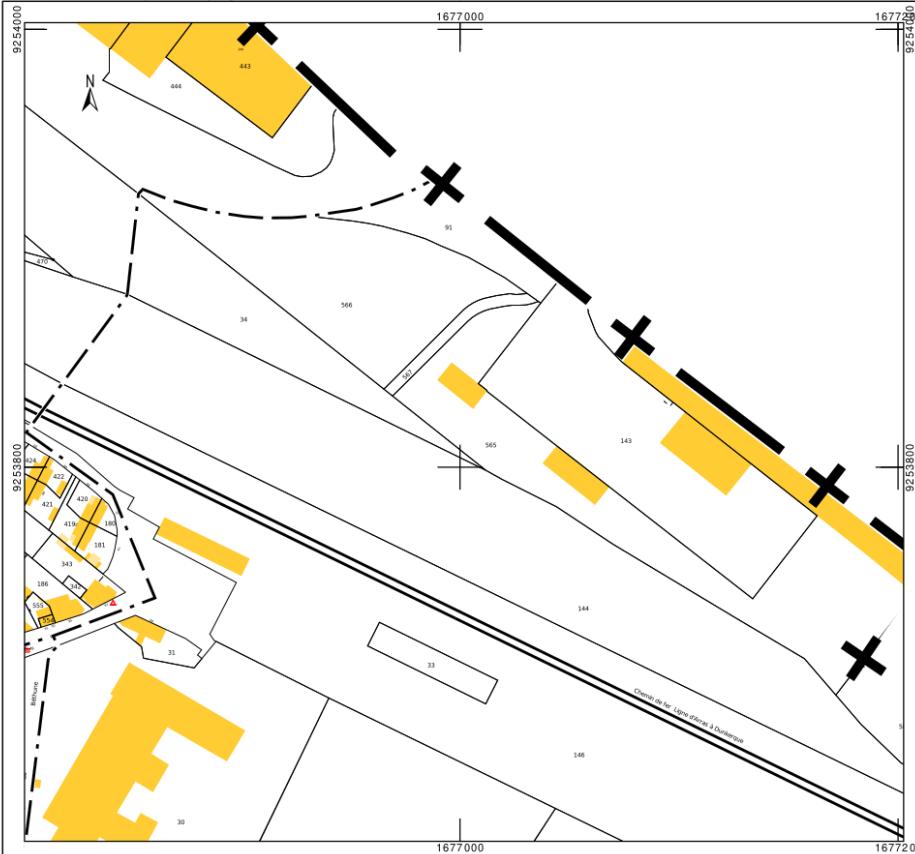
Département :
PAS DE CALAIS
Commune :
NOEUX LES MINES

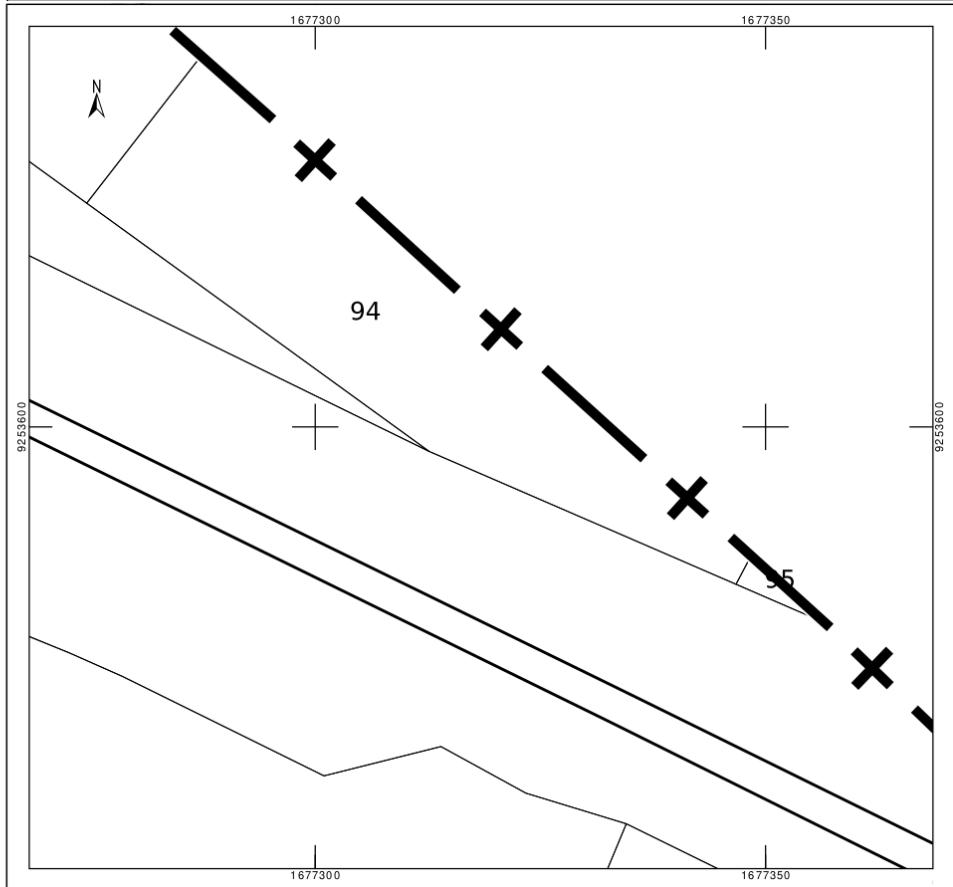
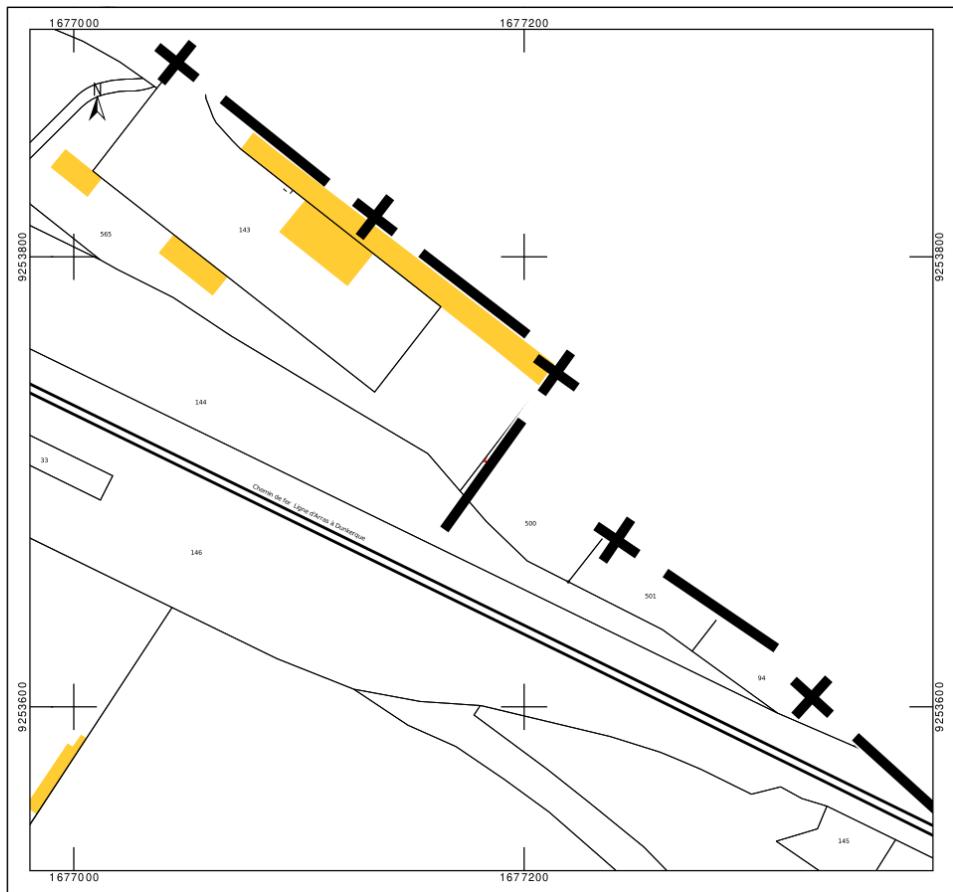
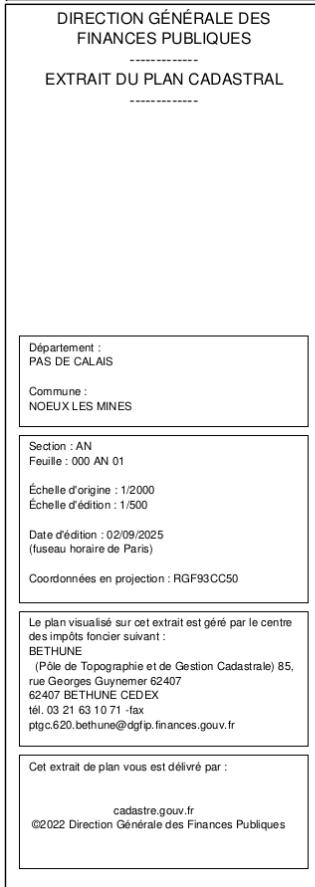
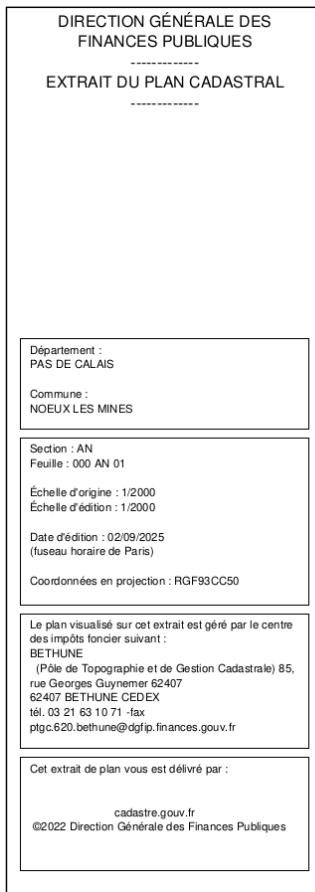
Section : AN
Feuille : 000 AN 01
Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000
Date d'édition : 02/09/2025
(fuseau horaire de Paris)
Coordonnées en projection : RGF93CC50

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
BETHUNE
(Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale) 85,
rue Georges Guynemer 62407
62407 BETHUNE CEDEX
tél. 03 21 63 10 71 -fax
ptgc.620.bethune@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2022 Direction Générale des Finances Publiques





ANNEXE 5 – ÉTAT DES LIEUX A LA SIGNATURE DE LA PROMESSE (selon modèle fourni)

ENTRE

D'une part,

La Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys-Romane, ayant son siège à BETHUNE (62411), Hôtel Communautaire, 100 avenue de Londres, identifiée au SIREN sous le numéro 200072460, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de ARRAS et représentée par Monsieur OLIVIER GACQUERRE en sa qualité de Président,

Ci-après dénommé le « **Promettant** » ou le « **Bailleur** »,

Et, d'autre part,

La société Enercoop Hauts-de-France, SCIC à capital variable dont le siège social est situé au 235 boulevard Painlevé, Maison de l'Économie Sociale et Solidaire, à Lille (59000), immatriculée au RCS de Lille sous le numéro 817 840 945534 086 590 et représentée par Johan Gut en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « **Bénéficiaire** » ou le « **Preneur** »,

Le Promettant et le Bénéficiaire sont ci-après désignés individuellement ou collectivement par les « **Partie(s)** ».

LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

Ce document constitue d'État des lieux du terrain à la date de signature de la promesse de bail emphytéotique.

1. Désignation du terrain

Commune	Section	Numéro	Contenance		
Nœux-les-Mines	AE	130	0 ha	10 a	28 ca
Nœux-les-Mines	AE	133	0 ha	64 a	18 ca
Nœux-les-Mines	AE	469	1 ha	56 a	28 ca
Nœux-les-Mines	AN	91 pour partie	0 ha	16 a	95 ca
Nœux-les-Mines	AN	565	1 ha	06 a	41 ca
Nœux-les-Mines	AN	566	0 ha	61 a	61 ca
Nœux-les-	AN	34	0 ha	38 a	82 ca

Mines					
Nœux-les-Mines	AN	144	1 ha	88 a	08 ca
Nœux-les-Mines	AN	94	0 ha	11 a	51 ca
Nœux-les-Mines	AN	95	0 ha	0 ha	21 ca
Total			6 ha	54 a	33 ca

Soit au total **10** parcelles du domaine privé de la collectivité.

Ainsi que **4** parcelles du domaine public de la collectivité à la seule fin de constituer des servitudes.

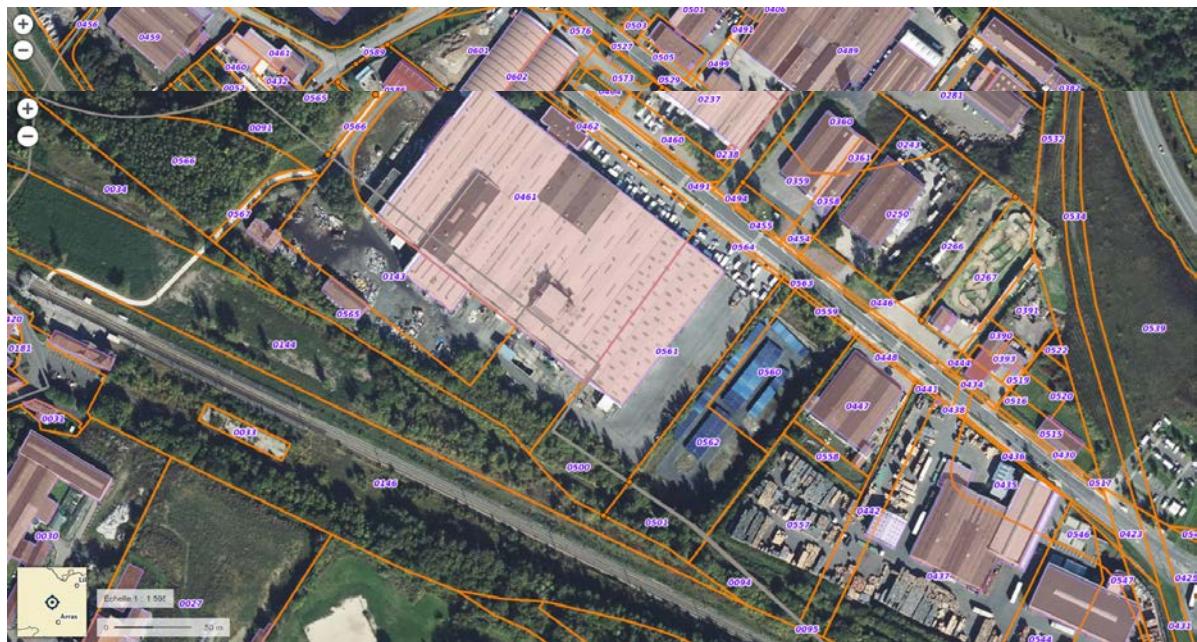
Labourse	AH	566	0 ha	1 a	86 ca
Labourse	AH	570	0 ha	1 a	68 ca
Nœux-les-Mines	AN	91 en partie	0 ha	0 a	36 ca
Nœux-les-Mines	AN	567	0 ha	4 a	25 ca

Soit au total 14 parcelles pour une surface de 6 ha 62 a et 48 ca.

La parcelle sur la commune de Nœux-les-Mines cadastrée AN 91 est en cours de division.

2. Plan cadastral

3. Photo aérienne sur fond cadastral



Signature des parties

Fait à :

Le :

Pour le PROMETTANT

Nom :

Signature

Pour le BÉNÉFICIAIRE

Nom :

Signature

ANNEXE 6 - Emprise Potentielle du Projet

