

## PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ET/OU DE CONSTITUTION DE SERVITUDES

### ENTRE

Le « **Bénéficiaire** » : **Renner Energies France**, société par actions simplifiées au capital de 37.000 euros, dont le siège social est à Reims (51 100, 26-28 rue Buirette, 1<sup>er</sup> étage, SIREN n°490 576 865, RCS de Reims), représentée par Luc MOULIN, dûment habilité.

### ET

Le « **Promettant** », à savoir :

**La Commune de MERICOURT** dont la mairie est située Place Jean Jaurès, 62680 Méricourt, représentée par Monsieur le maire Bernard BAUDE, dûment habilitée aux fins des présentes.

Les personnes ci-avant sont nommées ensemble les « **Parties** » et, séparément, « **Partie** ».

## REPRESENTATION

Le **Promettant** est représenté par son Maire, habilité par délibération du Conseil Municipal de la Commune de Méricourt, en date du \_\_\_\_\_, dont une copie figure en Annexe.

Cette délibération a été prise après que le projet d'acte sur lequel elle porte a été mis à la disposition des conseillers à l'occasion de leur convocation régulière par le Maire dans le délai de 5 jours avant la tenue du Conseil Municipal, ce projet d'acte figurant lui-même également en annexe de ladite délibération.

Un exemplaire de ce projet d'acte a pu être consulté par les conseillers avant la séance du Conseil Municipal. Une présentation du projet des présentes a également été faite en séance.

Les conseillers dits intéressés au sens de l'article L. 2131-11 du Code général des collectivités territoriales ont, le temps des débats et de la délibération sur le projet et cet acte, effectivement quitté la salle du Conseil Municipal.

Les conseillers ont valablement délibéré conformément aux conditions de quorum prévues à l'article L. 2121-17 du CGCT.

Depuis lors et avant signature des présentes, cette délibération a été dûment transmise au préfet compétent dans le cadre du contrôle de légalité. Elle a été reçue en Préfecture, puis affichée en Mairie.

Cette délibération étant ainsi exécutoire, le Maire, en tant qu'il représente le Propriétaire, peut donc signer les présentes de manière valable.

Il est précisé que la délibération n'a fait l'objet, à ce jour, d'aucun recours.

## PREAMBULE

- a. Le **Bénéficiaire** développe, finance et construit des installations de production d'énergie renouvelable. Il envisage de réaliser notamment une centrale photovoltaïque au sol sur des zones incluant tout ou partie des parcelles désignées en **Annexe 1** (le « **Terrain** »).
- b. Le **Promettant**, intéressé par la réalisation d'un projet de centrale photovoltaïque au sol (le « **Projet** »), entend réserver le Terrain dont il est propriétaire pour les besoins du Projet du **Bénéficiaire** et permettre les démarches liées à l'implantation, l'exploitation, l'entretien et au démantèlement du Projet sur son Terrain.
- c. Dans ce contexte, les Parties se sont rencontrées afin d'établir leurs droits et obligations respectifs permettant la réalisation du Projet et ont consenti à la conclusion du présent contrat (la « **Promesse** »).

## LA PROMESSE

Les éléments essentiels de la Promesse sont convenus ci-dessous. Ses autres éléments figurent parmi les annexes, notamment l'**Annexe 2** (clauses générales).

### Article 1 : Objet de la Promesse et droits du Bénéficiaire durant la Promesse

Par la présente Promesse, le **Promettant** consent au **Bénéficiaire** un Bail Emphytéotique et des Servitudes définis aux **Articles 4 et 8**, sur tout ou partie du Terrain, à l'effet d'y permettre l'implantation et l'exploitation d'éléments de son Projet. Le Bénéficiaire l'accepte en tant que Promesse.

Durant la Promesse, le **Bénéficiaire** assurera la préparation de son Projet notamment en réalisant un ensemble d'études et de demandes d'autorisations nécessaires.

Si la préparation du Projet est fructueuse, le Bénéficiaire pourra consentir à son tour au Bail et aux Servitudes définis aux **Articles 4 et 8** des présentes.

Le temps de la Promesse, le **Bénéficiaire** peut venir sur le Terrain et procéder aux interventions nécessaires à la préparation du Projet : études, diagnostics, tests, mesures, relevés, démarches et travaux.

Limitées à ce besoin, ces interventions ponctuelles n'altèrent pas la possibilité, pour le **Promettant**, de continuer à utiliser le Terrain. Dans ce cadre, le **Bénéficiaire** peut notamment :

- Missionner toute personne sur ces terrains, pour les étudier techniquement, réaliser des diagnostics et préparer son Projet.
- Procéder à l'installation et au maintien des équipements nécessaires à la mise au point de son Projet
- Réaliser tous travaux préparatoires tels que sondages, travaux de reconnaissance, fouilles archéologiques, stationnement de véhicules... Le **Bénéficiaire** s'engage à informer le **Promettant** de la nature des travaux et à prendre en compte ses principales contraintes. Dans le cas de travaux de type destructif (sondages ou fouilles, par exemple), le Bénéficiaire sollicite l'accord préalable du **Promettant**..
- Déposer auprès des autorités administratives compétentes toutes demandes, déclarations préalables et autorisations liées au Projet (Urbanisme, Environnement, Energie, Raccordements électriques...). A cet effet, le **Promettant** remplit et signe l'autorisation figurant **Annexe 3**.
- Afficher sur le Terrain toutes les autorisations administratives obtenues pour le Projet.



## Article 2 : Durée de la Promesse

La Promesse dure trois (3) années à compter de sa signature par les Parties. Si dans ce délai initial de trois ans, les autorisations nécessaires à la réalisation du projet n'ont pu être obtenues, Cette durée pourra être unilatéralement prolongée par le **Bénéficiaire** trois (3) fois, pour une durée d'une (1) année à chaque fois, dès lors que le Bénéficiaire aura préalablement apporté au Promettant la preuve du dépôt de la demande de permis de construire auprès de l'administration compétente. Pour ce faire, le **Bénéficiaire** transmettra au **Promettant** la preuve du dépôt de la demande de permis par LRAR<sup>1</sup>, au moins trois (3) mois avant la fin de la Promesse.

En cas de recours contre le permis de construire ou l'une des Déclarations de Projet permettant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, les Parties consentent d'ores et déjà à ce que la Promesse soit prorogée jusqu'à l'achèvement de la procédure contentieuse, sans que la durée totale de la Promesse ne puisse excéder 7 ans.

En tout état de cause, sauf en cas de recours contentieux contre le permis de construire ou la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, la promesse prendra fin dans un délai maximal de 6 (six) mois après obtention des formalités listées au second alinéa de l'article 3 (autorisations de construire, de raccordement et engagement d'achat d'électricité).

## Article 3 : Levée d'Option

Durant la Promesse, le **Bénéficiaire** a la faculté de lever toute option (« **Levée d'Option** »), ce qui suffit à former les contrats de Bail emphytéotique (le « **Bail** ») et de Servitudes (« **Servitudes** »)..

Il est rappelé que le Bénéficiaire reste libre de lever ou non l'Option du Bail et/ou des Servitudes prévus aux **Articles 4 et 8**, pendant toute la durée de la promesse. Néanmoins, le bénéficiaire s'engage à lever l'option dans un délai de 6 (six) mois suivant:

- L'obtention de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la construction et à l'exploitation de la Centrale (en ce compris la mise en compatibilité des documents d'urbanisme), Ces autorisations sont « obtenues » lorsqu'elles ont été délivrées et ont acquis un caractère ferme, définitif et irrévocable
- L'obtention d'une Proposition Technique et Financière signée par ENEDIS ou RTE (ou toute Régie locale) pour un raccordement du projet de Centrale
- L'engagement ferme d'un tiers d'acheter l'électricité produite par la Centrale à travers un contrat d'achat de longue durée ou la sélection du projet de Centrale au titre d'un appel d'offre ministériel.

Dans sa Levée d'Option, le **Bénéficiaire** précise le ou les contrats formés, la localisation du Bail et/ou de toute Servitude (matérialisée soit par un plan, soit par un acte de géomètre-expert), ainsi que les montants dus en contrepartie.

Ensuite, le **Bénéficiaire** informe les autres Parties de sa Levée d'Option, par LRAR ou par tout autre moyen permettant d'établir sa date de présentation à ses destinataires. Pour donner une date certaine à tout contrat formé par Levée d'Option, le **Bénéficiaire** peut la faire enregistrer.

La fixation des lieux pris à Bail peut conduire à redessiner des limites parcellaires du Terrain, afin de restreindre l'emprise foncière dudit Bail. Le **Bénéficiaire** a ainsi la faculté de faire procéder à des divisions parcellaires, le **Promettant** lui en donnant mandat irrévocable. Dans la préparation de ces divisions, préalablement à la Levée d'Option, voire à la notarisation du Bail, le **Bénéficiaire** tient compte des contraintes techniques et administratives

---

<sup>1</sup> Lettre Recommandée avec Avis de Réception. Entre les Parties, la date de sa première présentation fait foi de la connaissance de son contenu. Tout délai associé à une LRAR se décompte à partir du 1<sup>er</sup> jour ouvré suivant la date de sa première présentation.

du Projet. Les opérations de division sont aux frais exclusifs du **Bénéficiaire** (géomètre-expert, actes notariés, frais et débours, enregistrement, publication, etc.).

Une fois le Bail et/ou les constitutions de Servitude(s) formés, le **Bénéficiaire** pourra demander leur constatation par devant notaire. Cette constatation devra en ce cas intervenir dans le délai de 3 (trois) mois suivant la demande, prorogeable pour une même durée de 3 (trois) mois sur demande de la plus diligente des **Parties**. Le **Promettant** pourra se faire accompagner de son propre Notaire. L'ensemble des frais d'actes, droits et honoraires, frais de publication engagés sont à la charge du **Bénéficiaire**.

Si l'une des Parties refusait de signer l'acte notarié venant constater les contrats formés par Levée d'Option, l'autre Partie pourra la mettre en demeure de le faire. Si cette mise en demeure était infructueuse, le constat authentique des contrats formés pourra être demandé en Justice.

## BAIL EMPHYTEOTIQUE

Les éléments essentiels du Bail sont convenus ci-dessous. Ses autres éléments figurent parmi les annexes, notamment l'**Annexe 2** (clauses générales).

### Article 4 : Consentement du Promettant

Sur tout ou partie du Terrain, le **Promettant** consent définitivement au **Bénéficiaire** un Bail emphytéotique (le « **Bail** »). A l'intérieur du Terrain, le **Promettant** consent ainsi au **Bénéficiaire** la faculté de prendre à Bail toute emprise correspondant aux besoins permanents de son Projet. Ils acceptent que certaines ou toutes les installations de la centrale photovoltaïque au sol puissent être implantées sur les lieux loués, en fonction de leur contenance et des contraintes techniques et juridiques du Projet.

Le Bail permet au **Bénéficiaire** de construire sur les lieux loués, d'être propriétaire de ces constructions et de disposer librement de ses droits.

### Article 5 : Durée du Bail

La durée du Bail est de trente (30) années pleines et consécutives, à compter du premier des deux événements que sont (i) soit la mise en service de la centrale photovoltaïque du **Bénéficiaire**, (ii) soit le 2<sup>e</sup> anniversaire de la Levée d'Option formant le Bail.

Avec l'accord exprès du **Promettant**, le **Bénéficiaire** pourra proroger cette durée quatre (4) fois au plus, par tranches de cinq (5) années entières supplémentaires. Il informera les autres Parties de son souhait de prorogation par LRAR au moins trois (3) mois avant la fin de la durée en cours. Le **Bénéficiaire** prend en charge les frais afférents à cette prorogation, d'acte notarié et de publicité foncière.

### Article 6 : Redevance du Bail

#### **6.1. Montant annuel** (365 jours calendaires successifs)

Ce Montant varie selon l'utilisation de la ou des emprises du Bail par le Bénéficiaire.

- **Montant hors exploitation** : à compter de la date de Levée d'option et jusqu'à la mise en service de la centrale, puis à compter du lendemain de la cessation définitive de son exploitation sur la ou les emprises du Bail et jusqu'à son terme :

**5 700 (cinq mille sept cents) Euros HT par hectare**

- **Montant en exploitation** : à compter de la Mise en Service Industrielle de la centrale photovoltaïque sur



l'emprise du Bail (« MSI<sup>2</sup> ») et jusqu'à cessation définitive de son exploitation, le montant de la redevance annuelle augmente et il est porté à :

**Part fixe : 5 700 (cinq mille sept cents) Euros HT par hectare**

**Part variable : 2 (deux) % du chiffre d'affaire HT**

## 6.2. Régime

*Naissance de la redevance* : à compter de la date de Levée d'option

*Périodicité* : tous les 365 jours calendaires successifs (ou 366 les années bissextiles), du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre

*Echéance* : au 31 décembre

*Délai* : 30 jours de l'échéance

*Terme* : échu

*Calcul* : *prorata temporis*, si besoin

*Mode* : virement

*Intérêts de retard* : 3 fois le taux de l'intérêt légal, à compter du premier jour de retard (i.e. le 31<sup>e</sup> jour après la date d'échéance), automatiquement

## 6.3. Révision

A compter de son deuxième paiement, le montant « en exploitation » est révisé chaque année, automatiquement, comme suit :

$$R(i) = R(0) \times \{(P(i)/P(0))\}, \text{ où :}$$

R(i) = Montant de la redevance en année N

R(0) = Montant de la redevance en année N-1

P(i) = Prix de vente moyen HT du KWh électrique produit par la centrale en année N

P(0) = Prix de vente moyen HT du KWh électrique produit par la centrale en année N-1

Le montant résultant de la révision ne peut aller à la baisse par rapport au montant du loyer de l'année précédente.

## Article 7 : Droits du Bénéficiaire

Le **Bénéficiaire** a la faculté d'implanter sur les lieux pris à Bail notamment tout ou partie d'une centrale photovoltaïque et/ou d'équipements accessoires, selon sa décision, à ses frais et sous sa responsabilité. Il en est seul propriétaire le temps du Bail. Il est aussi seul responsable de leur entretien, ainsi que des dommages qui pourraient provenir de la construction et de l'exploitation de ses installations. Il fait couvrir la réparation de tels dommages auprès d'une ou plusieurs sociétés d'assurance notoirement solvables.

Les installations du **Bénéficiaire** sont réalisées dans le respect des règles de l'art.

Lorsque la centrale photovoltaïque est installée au-dessus de terrains drainés, le **Bénéficiaire** s'engage à assurer le bon fonctionnement du système de drainage des parcelles pendant toute la période de construction et de démantèlement de sa centrale photovoltaïque.

## SERVITUDES<sup>3</sup>

<sup>2</sup> La MSI est définie comme le début de l'injection permanente dans le réseau public d'électricité de l'énergie produite par la centrale photovoltaïque. Le **Bénéficiaire** s'engage à en informer sans délai les autres Parties.

<sup>3</sup> Droit par lequel une propriété est partiellement mise au service d'un autre droit, notamment d'emphytéose, afin, par exemple, de pouvoir traverser la traverser, d'y enfouir des câbles, etc.

Les éléments essentiels des Servitudes sont convenus ci-dessous. Les autres éléments figurent parmi les annexes, notamment l'**Annexe 2** (clauses générales).

### **Article 8 : Objet des Servitudes**

À tout moment de la Promesse, le **Bénéficiaire** peut faire naître par Levée d'Option, sur le Terrain en dehors des lieux pris à Bail, une, plusieurs ou toutes les servitudes listées ci-après (« Servitudes »). Le **Promettant** consent d'ores et déjà définitivement à ces **Servitudes**.

Les Servitudes ont pour objet :

- L'utilisation de chemins existants et le cas échéant, la création de nouveaux accès ;
- L'enfouissement de câbles, canalisations et réseaux ;
- La préservation de l'ensoleillement, évitant la constitution de tout obstacle (appelé « masque ») au rayonnement solaire sur les modules de la Centrale (agrivoltaïque ou agri-compatible). A titre accessoire à cette Servitude, en dehors de ses fonds servants, le **Promettant** s'interdit, pour lui-même ou son(ses) ayant(s)-cause, de faire quoi que ce soit qui puisse avoir un impact négatif sur la réalisation, l'exploitation ou la rentabilité de la Centrale sur toute parcelle dont il deviendrait propriétaire (au sens large) ou exploitant pendant la durée du Bail. Ceci inclut notamment de ne pas procéder à ou autoriser l'édification ou l'installation de construction ou d'équipements susceptibles d'avoir cet effet. Il s'oblige aussi à procéder à l'élagage des arbres et plantations susceptibles de créer un ombrage sur les modules de la Centrale. En cas de défaillance et après une mise en demeure infructueuse, le **Bénéficiaire** pourra faire réaliser ces tailles et coupes aux frais du **Promettant** et, s'agissant de construction ou d'équipements, elle pourra en interdire la réalisation ou le maintien ;
- Le passage à tout moment, de tous véhicules et personnes, sur une bande de 5 mètres linéaires de large en ligne droite, et allant jusqu'à 8 mètres linéaires de large en courbe, au maximum, et sur une longueur totale au maximum égale à la longueur cumulée de l'ensemble des bords externes des terrains où s'exerce cette servitude ;
- L'établissement d'une zone de retrait et/ou de citernes, telle qu'éventuellement imposées par l'Administration au titre de la protection anti-incendie ;
- L'élargissement temporaire des accès, en ligne droite comme en virage (Servitudes d'exercice temporaire)
- Le « tour d'échelle » pour des besoins de travaux, de construction comme de maintenance, et notamment, la réalisation d'autres Servitudes d'exercice temporaire, telles que de : stockage de terre ou d'équipements ; réalisation de talus ; venue, présence et utilisation d'au moins une grue et de tout engin de levage comme de chantier ; survol de flèche de grues ou de tout engin ou matériel de chantier ; utilisation d'espaces de montage des éléments constitutifs d'une centrale photovoltaïque.

### **Article 9 : Exercice des Servitudes**

Selon l'objet des Servitudes, le **Promettant** reconnaît au **Bénéficiaire** la faculté de faire procéder sur les zones où elles s'exercent aux travaux de réalisation et d'entretien, selon sa décision, à ses seuls frais et responsabilité. Pendant la durée de ces travaux, le **Promettant** laisse toute personne missionnée par le **Bénéficiaire**, ainsi que tout engin nécessaire, avoir accès aux zones de Servitudes et utiliser la surface raisonnablement nécessaire à ces travaux. Les équipements inclus dans ces travaux appartiennent au **Bénéficiaire** jusqu'à la fin des Servitudes.

### **Article 10 : Indemnité des Servitudes**

Les Servitudes ne donnent pas lieu à indemnité.

### **Article 11 : Durée des Servitudes**

La durée des Servitudes, initiale comme prorogée, ainsi que ses modalités, sont identiques à celles du Bail.

## DEMANTELEMENT

### Article 12 : Démantèlement

Avant la fin du Bail, quelle qu'en soit la cause, le **Bénéficiaire** devra démanteler les constructions et installations qu'il a réalisés sur les emprises du Bail et les zones de Servitudes. Il doit remettre ces lieux en état, dans les conditions prévues par la réglementation applicable à la date du démantèlement. Il assume seule le coût du recyclage des modules photovoltaïques.

Un état des lieux contradictoire est établi, aux frais du **Bénéficiaire**, au plus tard avant tout début de travaux sur les emprises louées. Cet état des lieux sert de référence lors du démantèlement et de la remise à l'état initial du site préalable à la fin du Bail.



## SIGNATURES ET ANNEXES

### Article 13 : Signataires

Après s'être rencontrées et avoir échangé sur les aspects particuliers et de l'équilibre global d'un accord avec le **Bénéficiaire**, les Parties consentent aux présentes librement et de manière éclairée. Dans les présentes, tout droit réservé à l'une des Parties ou toute clause apparemment inégale entre elles résultent de la répartition des risques du Projet du **Bénéficiaire**, telle que les Parties l'ont acceptée. L'équilibre entre les Parties réside dans l'ensemble des présentes (annexes incluses) et non dans quelques passages isolés de ceux qui les précèdent, les suivent et les entourent.

Les Parties signent les présentes.

L'ensemble des Annexes font parties intégrantes des présentes :

Annexe Préliminaire	Délibération du Conseil municipal
Annexe 1	Le Terrain
Annexe 2	Clauses Générales
Annexe 3	Autorisation du propriétaire des parcelles (dépôt de demande d'autorisation)
Annexe 4	Prise illégale d'intérêt : principes et recommandations

Fait en 2 exemplaires originaux et identiques, autant que de Parties, plus deux (2) aux fins d'enregistrement remis au **Bénéficiaire** s'il décidait d'y procéder.

Pour le(s) Promettant(s)	Date	Lieu	Signature et mention « Lu et approuvé »
M. le Maire Bernard BAUDE	17 NOV. 2023	MERICOURT	
Pour Renner Energies France	Date	Lieu	Signature et mention « Lu et approuvé »
M. Luc MOULIN			



ANNEXE PRELIMINAIRE –COPIE DE LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

## ANNEXE 1 – LE TERRAIN

Liste des parcelles pouvant être prises à Bail et/ou aire l'objet de Servitudes sur la commune de Méricourt (62680) :

Section	N°	Lieu-dit	Surface (m²)
AH	561	Coron de Méricourt	43 090
AI	428	Coron de Méricourt	20 627
AI	338	Coron de Méricourt	2 475
AI	327	Coron de Méricourt	41 089
AI	336	Coron de Méricourt	4 707
AI	307	Coron de Méricourt	79
TOTAL			112 058



## ANNEXE 2 – CLAUSES GENERALES

### 1. Préservation (Promesse)

Conformément, à l'article 1124 du Code civil, le **Promettant** ne peut revenir sur son consentement. Il s'engage à ne rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire aux intérêts du **Bénéficiaire** et de son Projet.

### 2. Périmètre de sécurité (Bail et Servitudes)

Le **Promettant** s'engage à ne pas planter de pieux ni travailler le sol à une profondeur de plus d'un (1) mètre dans un rayon de cinq (5) mètres autour des Installations. Si le **Promettant** souhaite faire des travaux dans un périmètre inférieur à cinq (5) mètres autour des équipements, il doit impérativement en obtenir l'autorisation écrite préalable du **Bénéficiaire**.

### 3. Responsabilités et assurance (Bail et Servitudes)

Le **Bénéficiaire** demeurera seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux nécessaires à l'implantation de sa centrale photovoltaïque et de ses accessoires, ainsi que de son exploitation. A ce titre, le **Bénéficiaire** souscrira une police d'assurance auprès d'une société d'assurance notoirement solvable. Le **Promettant** ne pourra être tenu pour responsable des dégâts occasionnés par des tiers à la centrale photovoltaïque ou à ses équipements accessoires. Il en va de même en cas de vol ou d'attentat.

### 4. Frais (Bail)

Le **Bénéficiaire** s'engage à prendre en charge les taxes diverses afférentes aux immeubles bâtis par lui, à l'exploitation du Projet et à sa production électrique. Le **Promettant** s'engage à supporter les taxes grevant les sommes que lui versera le **Bénéficiaire**.

### 5. Exclusivité (Promesse)

Le **Promettant** réserve le Terrain au **Bénéficiaire** et s'engage à ne pas participer, directement ou indirectement, à un projet concurrent dans un rayon de 500m à compter du bord externe du Terrain pris à Bail ou susceptible de renforcer la co-visibilité du Projet. Il garantit ne pas avoir déjà consenti de tels

droits à un tiers avant les présentes. Il s'engage aussi à informer le **Bénéficiaire** par écrit sans délai de tout fait ou acte, de tout changement ou modification concernant le Terrain (que ce soit matériellement ou juridiquement), en tout ou partie, en fournissant tous les éléments garantissant le maintien des droits que le **Bénéficiaire** tire des présentes.

Néanmoins, il est irrévocablement convenu que les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à tout projet notamment photovoltaïque ou tout accord foncier entre, d'une part, le **Promettant** et, d'autre part le **Bénéficiaire** ou toute société qui viendrait ultérieurement dans ses droits, ainsi que toute société contrôlée ou qui aurait été contrôlée au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce par le **Bénéficiaire**.

Le **Promettant** accepte d'informer le **Bénéficiaire** en cas de toute nouvelle proposition, ainsi que son contenu précis, qu'il recevrait pour l'installation d'une nouvelle centrale photovoltaïque.

### 6. Règlement des litiges (Promesse, Bail)

A défaut d'accord, chaque Partie peut solliciter la désignation d'un expert par voie judiciaire. Les frais d'expertise sont intégralement supportés par la Partie dont la position était le plus éloigné de l'avis de l'expert, les Parties s'engageant à se ranger à cet avis.

Toute difficulté relative aux présentes est soumise, à défaut d'accord amiable des Parties, aux juridictions situées dans le ressort dans lequel le défendeur a son domicile/siège social (pendant la Promesse) et celles dans le ressort duquel les lieux pris à Bail se trouvent, ensuite. Si le **Promettant** est une personne physique, agissant hors de son activité professionnelle, il lui est possible, préalablement à toute saisine d'une juridiction, de recourir à un médiateur de la consommation dans les conditions prévues au Titre Ier du Livre VI du Code de la consommation (articles L.611-1 et suivants).

### 7. Changement de contractant (Promesse)

Le **Promettant** consent au **Bénéficiaire** la faculté de transférer sa qualité de partie à un tiers affilié à la Société (étant entendu que tout transfert vers un



tiers non affilié devra faire l'objet d'un accord préalable du **Promettant**). Tout nouveau bénéficiaire est engagé directement envers le **Promettant**, ce qui libère corrélativement le **Bénéficiaire**, à la date à laquelle le transfert leur a été notifié par LRAR.

En cas de modification de la propriété du Terrain (vente, donation, apport, échange, démembrement, constitution de servitude(s), etc.), le **Promettant** garantit obtenir, préalablement, l'engagement écrit et daté de tout nouveau titulaire de droit de respecter et d'exécuter les présentes, au profit du **Bénéficiaire**. Il en informe le **Bénéficiaire** par LRAR sans délai, en lui adressant à cette occasion l'original de l'écrit précité, le nom et les coordonnées du nouveau propriétaire.

Si la modification dans la propriété du Terrain pouvait être soumise à une préemption, le **Promettant** s'oblige à mentionner l'existence des présentes, ainsi que le devoir de les respecter, après le changement dans la propriété, à l'attention de tout titulaire d'un droit de préemption.

Pour rappel, en cas de décès d'un contractant, ses héritiers universels ou à titre universels sont tenus de poursuivre la Promesse.

#### 8. Déclarations (Promesse)

Le Promettant déclare ce qui suit :

Concernant le Terrain :

- Personne d'autre que le **Promettant** lui-même ne l'occupe actuellement
- Il ne s'y exerce aucune servitude (légale ou conventionnelle), charge ou restriction
- Il n'est grevé d'aucun droit, de quelque nature que ce soit, au profit d'un tiers
- Il ne fait l'objet, tant en demande qu'en défense, d'aucune procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, revendication de propriété etc.) et que, raisonnablement, il n'est pas susceptible d'y donner lieu
- Il n'a accueilli aucune installation classée pour la protection de l'environnement, que son sol et son sous-sol ne sont pas pollués et qu'il n'y est pas enfoui de déchets.

S'il existait des charges particulières sur le Terrain, le **Promettant** doit les déclarer au **Bénéficiaire**, notamment :

- Ligne Haute Tension, conduite de gaz, chemins de servitudes

- Suivi administration, restriction d'usage, inspections régulières, etc.
- Drainage / Réseau irrigation
- Hypothèque, privilège, et autre charge quelconque

Concernant la signature des présentes :

- Disposer de sa pleine capacité sans aucune restriction, incluant toutes les autorisations, délibérations ou habilitations nécessaires pour accepter valablement les présentes
- Que son identification est exacte et suffisante
- Que, en acceptant les présentes, il ne contrevient à aucun contrat ou engagement auquel il ne serait déjà partie
- Que dans sa situation, rien n'est de nature à faire obstacle aux présentes.

Les Parties s'engagent à se transmettre réciproquement toute information en cas de changement de l'un, quelconque, des points ci-dessus.

#### 9. Etat du sol/sous-sol (Promesse, Bail)

En cas de découverte d'anomalie environnementale (pollution, déchets, etc.), le **Promettant** s'engage à assumer toutes responsabilités, charges et coûts inhérents à cette découverte, tant vis-à-vis du **Bénéficiaire** que vis-à-vis des tiers et de l'Administration.

#### 10. Caducité – Résiliation (Bail)

Le **Bénéficiaire** peut mettre fin au Bail, en invoquant la caducité, au-delà de de la 18<sup>e</sup> année du Bail, en cas de disparition d'un élément qui a été déterminant de sa Levée d'Option. En ce cas, il en informe les autres Parties par LRAR, la prise d'effet de cette caducité intervenant après le démantèlement de ses constructions sur les lieux loués.

La résiliation du Bail ne peut être poursuivie qu'en justice, dans les conditions de l'article L451-5 du Code rural, notamment en cas de défaut de paiement de la redevance. En cas de résiliation, le **Bénéficiaire** n'est pas libéré de ses devoirs de fin de Bail, la résiliation prenant effet après le démantèlement de ses constructions sur les lieux loués. Le Bail prévoira un mécanisme permettant aux établissements de crédit ayant financé le Projet (spécialement la construction de la centrale photovoltaïque) de prendre diverses mesures à l'endroit du **Promettant** afin qu'il répare ses



manquements, ou d'en changer la personne, pour éviter la résiliation.

#### 11. Divisibilité – Modifications (Promesse, Bail)

Si une ou plusieurs des stipulations de l'accord des **Parties** devaient être tenues pour inefficaces, non valables ou non écrites à la suite d'une décision de justice exécutoire, les autres stipulations n'en demeurerait pas moins valables et efficaces. En ce cas, les **Parties** s'efforcent de bonne foi de substituer aux dispositions non valables ou inefficaces toutes autres stipulations de nature à maintenir l'équilibre économique des présentes.

#### 12. Confidentialité (Promesse)

La Promesse est confidentielle. Les **Parties** s'interdisent donc d'en évoquer l'existence ou le contenu à des tiers et chacun en assure à la stricte confidentialité envers tout tiers, sauf dans la mesure imposée par les textes, par une décision de justice ou au profit d'un professionnel tenu au secret (notaire, huissier, avocat, comptable, par exemple).

#### 13. Données Personnelles (Promesse)

Conformément au droit (notamment le RGPD du 27 avril 2016), le **Promettant** bénéficie d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et d'effacement des données ou encore de limitation du traitement. Toutes les données à caractère personnel collectées pour la rédaction des présentes (Nom, Prénom, Adresse, Numéro de téléphone, Email, Propriété, Date de Naissance, Situation maritale...) sont conservées et utilisées par le **Bénéficiaire** (avec un accès limité aux employés habilités à les traiter en raison de leurs fonctions), dans le seul cadre du développement, de la cession comme du financement de son projet. Ainsi, ces informations pourront être communiquées à des tiers en charge de la préparation de ces opérations, sans nécessiter une autorisation préalable, dès lors qu'elles leur sont nécessaires. En dehors de ce cadre, le **Bénéficiaire** s'engage à ne pas vendre, louer, céder ou donner accès à des tiers aux données sans consentement préalable du **Promettant**, sauf dans la mesure imposée par les textes en vigueur, par une décision de justice passée en force de chose jugée ou au profit d'un professionnel tenu au secret en vertu des règles de sa profession (notaire, huissier, avocat, comptable).

#### 14. Ethique

Chacune des Parties s'engage à exécuter les recommandations en **Annexe 4** et à réaliser l'ensemble des prestations qui y sont prévues dans le respect des législations et réglementations en vigueur.

Chacune des Parties s'engage tout particulièrement, à respecter les règlements anti-corruption. L'article L. 432-12 du Code Pénal définit la prise illégale d'intérêt ainsi : « *Le fait, par une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public ou par une personne investie d'un mandat électif public, de prendre, recevoir ou conserver, directement ou indirectement, un intérêt quelconque dans une entreprise ou dans une opération dont elle a, au moment de l'acte, en tout ou partie, la charge d'assurer la surveillance, l'administration la liquidation ou le paiement, est puni de cinq ans d'emprisonnement et d'une amende de 500 000 €, dont le montant peut être porté au double du produit tiré de l'infraction.* » Les définitions et recommandations sur la prise illégale d'intérêt sont reprises et expliquées en **Annexe 4**.



## ANNEXE 3 – AUTORISATION DU PROPRIETAIRE DES PARCELLES (dépôt de demande d'autorisation)

Nous soussignés :

1°) Agissant en qualité d'usufruitier ou d'usufruitiers indivis :

2°) Agissant en qualité de nu-propiétaire ou de nus-propiétaires indivis :

3°) Agissant en qualité de propriétaire ou d'indivis : **La Commune de MERICOURT**, représentée par M le Maire Bernard BAUDE.

### Autorisons

La société « Renner Energies France », société par actions simplifiées, au capital de 37.000€ (trente-sept mille euros), dont le siège social est à Reims (51100), 26-28 rue Buirette 1er étage identifiée au SIREN numéro 490 576 865 et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Reims, et/ou toute société qui lui soit affiliée en charge du développement de projets de construction de centrales photovoltaïques à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'implantation d'une centrale photovoltaïque et notamment les demandes de permis de construire, autorisations d'exploiter, et, le cas échéant, les demandes de défrichement ou autres demandes au titre du droit de l'environnement.

Et toute autre démarche nécessaire à la mise en place d'une centrale photovoltaïque, concernant tout ou partie des terrains ci-dessous définis :

Section	N°	Lieu-dit	Surface (m²)
AH	561	Coron de Méricourt	43 090
AI	428	Coron de Méricourt	20 627
AI	338	Coron de Méricourt	2 475
AI	327	Coron de Méricourt	41 089
AI	336	Coron de Méricourt	4 707
AI	307	Coron de Méricourt	79

Soit au total : 6 parcelles

Cette autorisation est valable sur la durée de la Promesse puis du Bail, à compter de la date de signature de la Promesse.

Fait à ..... le ..... en 4 exemplaires.

Pour servir et faire valoir ce que de droit.

Signature(s) :  
Le Maire  


3



## ANNEXE 4 – Prise Illégale d'Intérêt : Principes et Recommandations

### Qu'est-ce que la prise illégale d'intérêt ?

- La prise illégale d'intérêt est un délit défini par l'article 432-12 du nouveau Code pénal.
- La prise illégale d'intérêt est le fait pour un élu d'utiliser ses fonctions au sein d'un organe d'une collectivité publique pour en tirer un avantage personnel.

(art 432-12 NCP: « Le fait, par une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public ou par une personne investie d'un mandat électif public, de prendre, recevoir ou conserver, directement ou indirectement, un intérêt quelconque dans une entreprise ou dans une opération dont elle a, au moment de l'acte, en tout ou partie, la charge d'assurer la surveillance, l'administration, la liquidation ou le paiement, est puni de cinq ans d'emprisonnement et d'une amende de 500 000 €, dont le montant peut être porté au double du produit tiré de l'infraction. »)

### Quelques définitions

#### Définition de « l'élu intéressé » en droit administratif (2 critères) :

- « Intérêt » à l'affaire, appréciée largement par le Juge administratif patrimonial, professionnel ou commercial et peut concerner un membre de la famille proche (ascendant, descendant, époux)
- Influence effective sur la délibération. La seule présence de l'élu intéressé aux délibérations, sans avoir pris part au vote, peut avoir eu une influence sur le résultat du vote.

#### Définition de « l'élu intéressé » en droit pénal :

- Est sanctionnée la prise d'un « intérêt quelconque », lorsque la personne en cause possède un intérêt personnel, pécuniaire ou patrimonial mais également un intérêt de nature morale, politique ou encore d'image
- La prise illégale d'intérêt est caractérisée malgré l'absence d'enrichissement personnel des élus.

### Les principes de la prise illégale d'intérêt

- La participation d'un élu intéressé aux débats ou au vote d'une délibération du conseil municipal entraîne son illégalité (art. L2131-11CGCT) :
- Les PC délivrés par un maire intéressé sont illégaux (art. L422-7 CU)
- La délivrance d'avis de personnes intéressées dans le cadre de la procédure de délivrance d'autorisation peut entraîner l'annulation de l'autorisation (principe d'impartialité)

### Recommandations

#### Le Maire intéressé :

- Ne doit pas participer aux travaux préparatoires d'une délibération portant sur le projet auquel il est supposé être intéressé, ni être le rapporteur du projet de délibération.
- Ne doit pas délivrer d'avis sur l'autorisation environnementale valant permis de construire du projet auquel il est intéressé. Le conseil municipal doit désigner un autre de ses membres pour prendre la décision.
- Ne doit pas délivrer un avis sur un projet auquel il est intéressé et doit être remplacé par un adjoint.
- Ne doit pas délivrer un avis ou un accord sur quelque document d'urbanisme (création ou modification) permettant l'aboutissement du projet et doit être remplacé par un adjoint.

#### Le Conseiller Municipal intéressé :

- Ne doit pas participer aux travaux préparatoires ni être le rapporteur du projet de délibération. Il ne doit pas non plus siéger à la séance du conseil municipal au cours de laquelle sera adoptée la délibération concernée. Il convient à cet égard de relever que la circonstance qu'il ait donné procuration ne suffira pas à ce que le juge pénal le considère comme n'ayant pas conservé la « surveillance » de l'affaire.