Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 080-200094696-20260702-2026_DELIB_104-DE

BUREAU DE TERRITOIRE D'ENERGIE SOMME
Séance du 2 JUILLET 2026

Date de convocation : 25/06/2026

Nombre de membres :

Inscrits	: 19
Présents	: 13
Absents	: 6
Votants	: 13
Pour	: 13
Contre	: 0
Abstention	: 0

Extrait du registre des délibérations

Objet : Promesse de bail Emphytéotique

Photovoltaïque au sol

Commune de MARCELCAVE

L'an deux mille vingt-six, le jeudi 2 juillet à 09 heures 00, le Bureau de Territoire d'Energie Somme, légalement convoqué, s'est réuni dans ses locaux, 3 rue César Cascabel, Pôle Jules Verne 2 à Boves, sous la présidence de M. Franck BEAUVARLET, Président.

Etaient présents : Franck DARRAGON, Michel DESTOMBES, Virginie SANNIER, Jean-Marie MACHAT, Maxime LAJEUNESSE, Fabrice FROMENTIN, Claude MAQUET, Aurélien CAZÉ, Jean-Louis RAMECKI, Laurent CHOLET, Didier FRANCOIS, Frédéric DEMULE,

Etaient absents et excusés : Jean-Paul LECOMTE, Jean-Jacques STOTER, Bruno BALESDENT, Romaric LECLERCQ, Vivien GRENIER, Régis SINOQUET

M. Jean-Louis RAMECKI a été nommé secrétaire de séance.

La séance étant ouverte, le Président indique que la commune de Marcelcave a souhaité étudier la possibilité d'installer des panneaux solaires photovoltaïques sur un ancien foncier de la SNCF ensuite devenu une zone de dépôt sauvage. Le terrain concerné, propriété de la commune et d'une superficie totale de 8 457 m², correspond à la parcelle cadastrée AA179. Ce site présente toutes les caractéristiques d'un terrain dégradé à valoriser pour la production d'énergie renouvelable, conformément aux principes de la loi APER. Il est d'ailleurs identifié comme tel dans le document cadre pour les installations photovoltaïques du département de la Somme.

Dans ce cadre, la commune a chargé Territoire d'Energie Somme d'étudier la faisabilité de construire un parc solaire photovoltaïque. TE80 propose de développer un projet d'une puissance estimée à 600 kWc qui permettrait de produire l'équivalent de la consommation d'environ 140 foyers.

Afin de permettre la poursuite des études et le développement du projet, il est proposé de conclure avec la commune de Marcelcave une promesse de bail emphytéotique assortie de conditions suspensives, portant sur une durée de trente (30) ans à compter de la mise en service de l'installation, avec possibilité de prorogation pour une durée supplémentaire de dix (10) ans.

En contrepartie de l'occupation du terrain, Territoire d'Energie Somme versera à la commune un loyer annuel estimé à 2 800 €, calculé sur la base d'une hypothèse de prix de vente de l'électricité de 80 €/MWh. Le versement du loyer interviendra à compter de la mise en service de la centrale photovoltaïque.

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 080-200094696-20260702-2026_DELIB_104-DE

…/…

La réalisation du projet demeure toutefois conditionnée aux résultats favorables des études techniques, administratives, environnementales et économiques permettant d'en confirmer la faisabilité.

Le coût prévisionnel global de l'opération, comprenant les études, les travaux, le raccordement électrique ainsi que la mise en service de l'installation, est estimé à 600 000 € HT.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu les Statuts de Territoire d'Energie Somme du 4 octobre 2024 ;
Vu la délibération de la commune du 20/05/2026 sollicitant TE80 pour porter l'opération en objet ;
Vu la promesse de bail emphytéotique entre la commune de Marcelcave et TE80 ;

Considérant que dans le cadre de son budget annexe « Production d'énergie renouvelable », Territoire d'Energie Somme porte la construction et l'exploitation d'installations photovoltaïques ;
Considérant l'intérêt général de soutenir des initiatives locales en matière de transition énergétique ;
Considérant que le Président de Territoire d'Energie Somme est habilité à signer les conventions correspondantes et à engager les dépenses nécessaires à la réalisation de ces projets.

Le Bureau de TE80, après en avoir délibéré, décide :

- D'approuver la promesse de bail emphytéotique entre la Commune de Marcelcave et TE80 ;
- De charger Monsieur le Président de signer la promesse de bail emphytéotique avec la commune de Marcelcave ;
- D'autoriser Monsieur le Président à engager les dépenses nécessaires à la réalisation des études préalables et à la poursuite du développement du projet photovoltaïque, dans le cadre du budget annexe « Production d'énergie renouvelable » de Territoire d'Energie Somme.

Fait et délibéré en séance
les jour, mois et an susdits
Pour extrait conforme,

Le secrétaire de séance

Jean-Louis RAMECKI

Territoire d'Energie Somme
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Le Président

Franck BEAUVARLET

Annexe : Promesse de bail emphytéotique

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 080-200094696-20260702-2026_DELIB_104-DE

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

ENTRE

LA COMMUNE DE MARCELCAVE

ET

TERRITOIRE D'ÉNERGIE SOMME

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1) La Commune de Marcelcave, domiciliée au 6 rue de la Mairie, 80800 Marcelcave, représenté par Monsieur Julien MLYNARCZYK, Maire, dument autorisé par le conseil municipal en date du _____.

Ci-après dénommée le "**PROMETTANT**"

D'une part

Et

2) Territoire d'Énergie Somme, représentée par Monsieur Franck Beauvarlet, Président, domicilié en cette qualité au 3 Rue César Cascabel – Pôle Jules Verne 2 – 80440 BOVES, dûment autorisé par délibération du Bureau en date du 08/06/2026.

Ci-après dénommée le "**BENEFICIAIRE**"

D'autre part

Ci-après dénommées ensemble les « **PARTIES** » et séparément une « **PARTIE** »

Lesquelles, préalablement à l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

I.- IMMEUBLE OBJET DU PRESENT ACTE

Les présentes s'appliquent aux parcelles ci-dessous figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Superficie
AA	179	Le Village	8 457 m²

(la "**Parcelle**", l' « **Immeuble** » ou le « **Terrain** »)

II.- PROPOSITION DU BENEFICIAIRE

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 080-200094696-20260702-2026_DELIB_104-DE

Le BENEFICIAIRE est Territoire d'Énergie Somme, syndicat de communes départemental sur l'énergie auquel adhère la Commune exerçant la compétence de production d'énergie renouvelable et ayant développé une expertise dans la réalisation et l'exploitation de centrales de production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil au moyen de divers équipements photovoltaïques.

Pour le développement de ses activités, le BENEFICIAIRE a demandé au PROMETTANT de lui consentir une promesse de bail de longue durée portant sur l'Immeuble, afin d'y installer des équipements photovoltaïques, ce que le PROMETTANT a accepté.

Les Parties sont ainsi convenues de régulariser par les présentes une promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives, ci-après la "**PROMESSE**", préalablement à la réitération de l'acte authentique constatant la réalisation du bail emphytéotique, ci-après le "**BAIL**" dans les conditions décrites ci-dessous.

III.- SITUATION HYPOTHECAIRE DU BIEN OBJET DU PRESENT BAIL

Les biens immobiliers objets des présentes ne font l'objet d'aucune inscription de privilège ou hypothèque de quelque nature que ce soit.

CELA EXPOSE, il est passé ainsi qu'il suit aux conventions, objet des présentes.

La PROMESSE est faite sous les conditions ci-après analysées dans le corps du présent acte, savoir celles générales sous le TITRE I et celles particulières sous le TITRE II.

Les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

Dans la PROMESSE, sauf précision contraire expresse, toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article ou une annexe de la PROMESSE.

Les engagements souscrits et les déclarations faites dans la PROMESSE seront toujours réputés comme émanant directement du PROMETTANT ou du BENEFICIAIRE même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ce dernier.

Les mots "BIENS" ou "BIENS LOUES" désignent le bien ou les biens et droits de nature immobilière, objet des présentes.

Les mots "PARCELLE", "IMMEUBLE" ou "TERRAIN" désignent la parcelle dans lequel s'inscrivent les Biens ou Biens loués.

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE conviennent que les dispositions de la PROMESSE prévalent sur tous les accords ou conventions qui ont pu être conclus entre elles antérieurement aux présentes et ayant le même objet.

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 080-200094696-20260702-2026_DELIB_104-DE

TITRE I. CONDITIONS DE LA PROMESSE

ARTICLE 1 – DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU PROMETTANT ET DU BENEFICIAIRE

1.1 - Déclarations et Engagements du PROMETTANT

Le PROMETTANT déclare par les présentes :

- Qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure restreignant sa capacité et que rien dans sa situation juridique ne lui interdit de signer les présentes ou le BAIL à réitérer ;
- Qu'il est dûment autorisé à conclure et exécuter ses obligations nées des présentes ;
- Que la signature des présentes et sa mise en œuvre ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est parti, ni à aucune loi, règlementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés des présentes, spécialement qu'en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers ;
- Qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;

Le PROMETTANT s'engage, en cas de réalisation du BAIL, à réitérer les déclarations ci-dessus au jour de la signature de ce dernier.

En outre, le PROMETTANT garantit par les présentes au BENEFICIAIRE :

- Qu'il est régulièrement propriétaire du TERRAIN et qu'il bénéficie d'une origine trentenaire et régulière de propriété du TERRAIN ;
- Qu'il s'interdit pendant la durée des présentes et conformément à l'article 8 des présentes (i) de consentir un droit quelconque sur le TERRAIN, (ii) de conclure une promesse de vente ou autre, (iii) d'autoriser le dépôt d'une demande de permis de construire ou autre à quiconque d'autre que le BENEFICIAIRE ou à toute société se substituant à lui, (iv) ou de modifier ou détériorer le TERRAIN ;
- Que le TERRAIN est libre de tout privilège, de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire, légale ou autre, qu'il s'interdit d'en conférer ou d'en laisser conférer avant la signature de l'acte authentique ;
- Qu'il n'a connaissance d'aucune servitude sur le TERRAIN empêchant la réalisation de la centrale photovoltaïque ou rendant sa construction plus complexe ou plus onéreuse, sous réserve de ce qui résultera de l'état hypothécaire et/ou des actes à transmettre, qu'il n'en créera, n'en conférera, ni n'en laissera naître aucune avant la signature de l'acte authentique ;
- Que le TERRAIN ne se trouve pas au-dessus d'une zone inondable sous réserve de ce qui sera dit à l'article 27 ;
- Que le TERRAIN ne fait l'objet d'aucune mesure d'alignement, ou de mesure d'expropriation (ou de mesure préalable à une expropriation), ou de réquisition, ni d'aucune procédure judiciaire, arbitrale ou administrative (aucune n'ayant été menacée et aucune n'étant imminente) et qu'il est libre de toute action en revendication de quelque nature que ce soit ;
- Qu'il autorise d'ores et déjà le BENEFICIAIRE à entrer dans le TERRAIN à des fins d'inspection, de planification et de réalisation des études et investigation ainsi qu'il sera dit ci-dessous sous réserve d'une information préalable par tout moyen.

1.2 - Déclarations du BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE déclare par les présentes :

- Que la signature des présentes et l'exécution des présentes par le BENEFICIAIRE ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 080-200094696-20260702-2026_DELIB_104-DE

une incidence négative sur la bonne exécution des engagements nés des présentes et que spécialement en signant les présentes, il ne méconnait aucun engagement qu'il aurait pu contracter avec tout tiers ;

Les PARTIES s'engagent, en cas de réalisation du BAIL, à réitérer les déclarations ci-dessus au jour de la signature de ce dernier.

ARTICLE 2 – OBJET DE LA PROMESSE

Le PROMETTANT met le TERRAIN dont la désignation est faite à l'article 3 des présentes, à la disposition du BENEFICIAIRE, en vue de la réalisation de l'ensemble des études permettant de conclure à la faisabilité technique, juridique et financière d'une centrale photovoltaïque (le « **PROJET** »).

Le PROMETTANT s'engage à donner à Bail emphytéotique, conformément aux dispositions des articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes, le BIEN dont la désignation est faite à l'article 3 pour permettre la réalisation du PROJET par le BENEFICIAIRE.

En conséquence, le PROMETTANT a d'ores et déjà définitivement consenti à la conclusion du BAIL selon les conditions fixées au présent acte. Pendant toute la durée de la PROMESSE, celle-ci ne pourra être révoquée que par le consentement mutuel des PARTIES, en dehors des cas où les conditions suspensives ne seraient pas réalisées.

Le BENEFICIAIRE accepte la présente PROMESSE en tant que promesse de bail mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation dans les conditions ci-après.

Le BAIL conférera au BENEFICIAIRE, conformément à l'article L. 451-1 du Code rural, un droit réel sur les biens.

Sous réserve de dérogations autorisées qui peuvent résulter de la présente PROMESSE, les PARTIES entendent placer leur convention sous le régime institué par les articles L.451-1 à L. 451-13 du Code rural.

ARTICLE 3 – DESIGNATION

La PROMESSE est consentie sur le TERRAIN situé sur les parcelles ci-dessous figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Superficie
AA	179	Le Village	8 457 m²

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

ARTICLE 4 – DUREE

La date d'effet de la présente PROMESSE est fixée au jour de sa signature.

La PROMESSE est consentie pour une durée de soixante (60) mois à compter de la signature des présentes sauf prorogation d'un commun accord entre les PARTIES.

Si, à l'issue du délai, éventuellement prorogé, le BENEFICIAIRE n'a pas levé l'option dans les conditions décrites à l'article 5, la PROMESSE sera automatiquement caduque sans aucune mise en demeure ni formalité, et les PARTIES seront déliées de toute obligation réciproque.

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 080-200094696-20260702-2026_DELIB_104-DE

ARTICLE 5 – LEVEE DE L'OPTION

Si le BENEFICIAIRE entend conclure le BAIL, il pourra lever l'option soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit encore par écrit remis en main propre contre récépissé au PROMETTANT pendant la durée de la PROMESSE.

La levée de l'option dans les formes et délai convenus rend le BAIL définitif entre les parties, sous réserve de sa réitération par acte authentique à recevoir dans un délai maximum de six (6) mois à compter de la levée de l'option dans les conditions décrites aux présentes.

En cas de levée de l'option par le BENEFICIAIRE, le PROMETTANT s'oblige à procéder à ses frais dans les meilleurs délais, en collaboration et en accord avec le BENEFICIAIRE, à toute division parcellaire nécessaire aux fins d'isoler les BIENS LOUES du surplus du TERRAIN, conformément aux présentes et aux stipulations de la levée de l'option.

Le PROMETTANT reconnaît dès à présent que la PROMESSE est consentie et acceptée sous les conditions suspensives exposées ci-après et de droit en la matière et au seul bénéfice du BENEFICIAIRE qui se réserve la faculté de ne pas lever l'option dans les hypothèses suivantes :

- En cas d'absence d'obtention d'un état hypothécaire vierge de toute inscription ou en cas d'obtention d'un état hypothécaire révélant des charges hypothécaires ou des créances garanties par la loi ou par une convention consentie sur le BIEN ;
- En cas d'absence de justification d'une origine de propriété trentenaire continue et sans réserve s'il n'y a pas d'acte de vente ;
- En cas d'obtention d'une étude de sol révélant une ou des difficulté(s) technique(s) susceptible(s) de modifier substantiellement l'équilibre économique du PROJET (en ce compris l'état réel de pollution des sols ainsi que les risques et conséquences en résultant)
- En cas d'absence d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du PROJET et ayant acquis un caractère définitif (c'est-à-dire pour un permis de construire ; purgé de tout recours, retrait et déféré préfectoral) ; étant précisé que dans l'hypothèse où un contentieux serait engagé à l'encontre de ladite autorisation, le BENEFICIAIRE aura la faculté :
    - Soit de lever l'option et réaliser ses travaux sous sa responsabilité,
    - Soit de demander la prorogation de la présente promesse pendant la durée dudit contentieux, dans des conditions à définir entre les PARTIES (ex : indemnité d'immobilisation) ;
    - Soit de ne pas lever l'option.
- En cas d'absence d'obtention d'un contrat d'achat d'électricité (provenant d'un appel d'offre CRE, ou bien d'un guichet ouvert, ou bien d'un PPA), et permettant d'atteindre un équilibre économique du PROJET ;
- En cas d'absence d'attribution d'une capacité d'injection, pour la réalisation de son projet de centrale photovoltaïque, conformément aux dispositions du Schémas Régionaux de Raccordement au Réseau des Energies Renouvelables (S3REnR) Hauts de France.
- Au cas où le coût prévisionnel des travaux devant être engagés par le BENEFICIAIRE au titre (i) de la Proposition Technique et Financière (PTF) d'Enedis pour le raccordement au réseau de distribution d'électricité (travaux sur le réseau HTA, dans le poste source et dans le poste de livraison avec réfaction déduite ainsi que la quote part du S3REnR avec réfaction déduite) et (ii) d'éventuels travaux supplémentaires qui seraient révélés par l'étude réalisée en application de l'article 6 de la présente promesse, serait supérieur à trente mille euros hors taxes, réfaction comprise (30 000 € HT).

Les Parties s'engagent à se tenir fidèlement informées et dans les meilleurs délais de la réalisation des conditions stipulées dans la PROMESSE ainsi que de toute difficulté ou obstacle qu'elles pourraient rencontrer.

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 080-200094696-20260702-2026_DELIB_104-DE

Pour permettre au PROMETTANT de constater l'avancée du PROJET, un comité de suivi de l'avancement du PROJET entre les PARTIES est créé et se réunira annuellement et aussi souvent que de besoin.

ARTICLE 6 – POUVOIRS ET AUTORISATIONS CONSENTIS PAR LE PROMETTANT

Le PROMETTANT en qualité de propriétaire du TERRAIN et d'initiateur du PROJET, fera ses meilleurs efforts pour accompagner le BENEFICIAIRE dans le cadre de ses démarches dans la limite de ses prérogatives et compétences. Il en sera de même dans le cadre de la conclusion des actes juridiques qui seraient ainsi devenus nécessaires.

Dès à présent, le PROMETTANT consent au BENEFICIAIRE les pouvoirs et autorisations à l'effet de :

- Accéder au terrain afin de procéder à toutes études, investigations et diagnostics qui seraient nécessaires sur le TERRAIN y compris forage et prélèvements du sol et du sous-sol
- Etablir toutes servitudes nécessaires à la bonne exploitation de la centrale photovoltaïque (accès, passages, réseaux, etc.) ;
- Déposer toutes demandes d'autorisations administratives ou toutes autres autorisations nécessaires qu'impliquent la réalisation, la construction et l'exploitation de la centrale photovoltaïque ; dans ce cadre, le BENEFICIAIRE se conformera aux dispositions des articles L. 556-1 et R. 556-1 du Code de l'environnement ;
- Procéder à l'affichage sur le TERRAIN de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du PROJET et ce, en conformité avec la règlementation applicable.

Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le PROMETTANT s'engage à signer à première demande dans les meilleurs délais toute demande qui lui en sera faite par le BENEFICIAIRE.

ARTICLE 7 – OBLIGATIONS DU PROMETTANT

Le PROMETTANT s'interdit, à compter de ce jour, de signer tout acte susceptible de porter atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques du TERRAIN et de consentir quelque droit réel ou personnel que ce soit susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance promises au BENEFICIAIRE.

Le PROMETTANT s'interdit de vendre le TERRAIN pendant toute la durée des présentes, sauf à ce qu'il n'y soit obligé par la législation en vigueur ou par une décision de justice ayant acquis force de chose jugée, ou par une déclaration d'utilité publique portant expropriation.

Pour le cas où le PROMETTANT serait contraint de procéder à une telle vente, il s'engage à en informer préalablement le BENEFICIAIRE, et à lui notifier la désignation des biens à céder, le prix proposé et les conditions principales de la cession envisagée, de manière que le BENEFICIAIRE soit en mesure, dans le délai de deux (2) mois à compter de la notification du projet de cession et si bon lui semble, de se substituer au tiers acquéreur.

Les Parties conviennent que la PROMESSE doit être considérée comme un bien accessoire au TERRAIN, de sorte que dans l'hypothèse d'une vente ou d'un transfert de tout ou partie du TERRAIN, le cessionnaire devra impérativement s'engager envers le BENEFICIAIRE dans les mêmes conditions que la PROMESSE.

Pendant la durée de la PROMESSE, le PROMETTANT s'engage en outre à effectuer un entretien régulier du site à ses frais et reste redevable en cas de préjudices aux cultures des voisins du TERRAIN pour cause de prolifération d'espèces indésirables (faune ou flore). Le défaut d'entretien peut également grever la rentabilité financière du PROJET, notamment dans le cas de prolifération d'espèces exotiques envahissantes et peut être un motif légitime de diminution de la redevance proposée à l'article 10.

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 080-200094696-20260702-2026_DELIB_104-DE

ARTICLE 8 – OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE s'engage à mettre en œuvre les meilleures diligences requises pour lever les conditions suspensives en vue de la réitération du BAIL dont les principales conditions sont décrites ci-dessous.

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 080-200094696-20260702-2026_DELIB_104-DE

TITRE II. CONDITIONS DU BAIL

Il est ici rappelé que le BAIL constitue un bail emphytéotique qui, conformément aux dispositions des articles L. 451-1 et suivants du Code Rural, confèrera au BENEFICIAIRE, un droit réel sur les BIENS LOUES, le BENEFICIAIRE ayant la faculté, si bon lui semble, d'y installer tous équipements et installations compatibles avec la nature et les caractéristiques des BIENS LOUES.

ARTICLE 9. DUREE DU BAIL - PROROGATION

9.1 Le BAIL est consenti et accepté pour une durée calculée comme suit :

- Une période comprise entre le jour de la prise d'effet du BAIL et le jour de la mise en service de la centrale photovoltaïque ;
- Une durée de trente (30) années, entières et consécutives, à compter de la mise en service de la centrale photovoltaïque.

9.2 En aucun cas, la durée du présent BAIL ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

Cependant, au plus tard six (6) mois avant le terme convenu, le BENEFICIAIRE aura la faculté de demander au PROMETTANT, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de proroger le présent bail pour une période supplémentaire unique de dix (10) années, aux charges et conditions des présentes, ce que le PROMETTANT accepte d'ores et déjà.

Cette prorogation fera l'objet d'un avenant au présent bail, qui sera publié au service de la publicité foncière compétent, aux frais du BENEFICIAIRE.

ARTICLE 10. REDEVANCE

Le BAIL est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle correspondant à 5 % (cinq) du produit obtenu pour la revente d'électricité hors taxes.

Un plancher de redevance est consenti afin de sécuriser le PROMETTANT à 3500€HT/MWc/an (trois mille cinq cents euros par megawatt crête par an).

La redevance est payable annuellement à terme échu, avant le 15 juillet de l'année civile au titre de l'année civile précédente, à compter de la date de mise en service de la centrale.

La redevance sera majorée, le cas échéant, de la TVA au taux en vigueur.

ARTICLE 11.- ENTREE EN JOUISSANCE – ETAT DES LIEUX

Le BENEFICIAIRE prendra les lieux, dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du PROMETTANT, aucun aménagement, aucune réparation ni travaux de mise aux normes de quelque nature que ce soit.

L'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE aura lieu à dater de la date d'effet du BAIL. Les BIENS LOUES sont remis au BENEFICIAIRE libre de tous droits locatifs.

Le PROMETTANT ne sera pas garant de l'état des BIENS LOUES et de l'immeuble dont ils dépendent, notamment à raison des vices apparents ou cachés, soit de l'état du sol ou du sous-sol à raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous ledit ensemble immobilier, présence d'amiante, pyralène, des mitoyennetés s'il en existe, soit encore d'erreur ou d'omission dans la contenance du terrain excédant un/vingtième (1/20).

ARTICLE 12.- MISE AUX NORMES

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 080-200094696-20260702-2026_DELIB_104-DE

Le BENEFICIAIRE devra se conformer, dans le cadre de son activité dans les BIENS LOUES, aux exigences fixées pour les normes nationales ou européennes, notamment en matière de sécurité et de santé.

Il devra s'assurer de la compatibilité de tout matériau ou matériel utilisé dans les BIENS LOUES avec ces mêmes normes, qu'il s'agisse de bien meuble ou immeuble par destination, et assumera à cet égard toutes les obligations d'un propriétaire.

ARTICLE 13.- INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS DU BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE sera libre de réaliser dans les BIENS LOUES toutes installations, constructions et aménagements de son choix qui sont compatibles avec la configuration des lieux et qui correspondent à l'objet du contrat, dans le respect des droits préexistants et des éventuelles servitudes grevant les BIENS LOUES.

a) Autorisations administratives ou autres

Le BENEFICIAIRE fera son affaire d'obtenir les autorisations administratives ou autres le cas échéant nécessaires à ses installations, à ses risques et périls et sans recours contre le PROMETTANT.

Le PROMETTANT lui consent, en tant que de besoin, tout mandat à cet effet.

Il devra en justifier au PROMETTANT, à sa demande, en lui adressant copie des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ses installations.

Le BENEFICIAIRE devra, en outre, réaliser ses aménagements, constructions ou installations en conformité avec les règles d'urbanisme et toutes les autorisations administratives ou autre le cas échéant obtenues, ainsi qu'aux règles de l'art applicables, et en justifier au PROMETTANT.

b) Constitution et acquisition de droits réels

Le BENEFICIAIRE pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent bail et les constructions, ouvrages, équipements et installations qu'il aura en vertu dudit bail réalisés au sein des BIENS LOUES.

Si le BENEFICIAIRE a financé la réalisation de son projet par de la dette externe (crédit bancaire ou de fonds d'investissement, notamment), le PROMETTANT s'engage à ne pas se prévaloir de son privilège du PROMETTANT d'immeuble (article 2332 du Code civil) au profit de toutes personnes physiques ou morales au profit desquelles les sûretés auront été consenties dont le BENEFICIAIRE lui a communiqué les coordonnées, et ce afin de rendre possible le financement du projet par des banques ou fonds d'investissement.

Le BENEFICIAIRE s'oblige à notifier au PROMETTANT par lettre recommandée avec accusé de réception adressée en son siège, les coordonnées de toutes personnes physiques ou morales au profit desquels auront été consentis des privilèges ou hypothèques.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation de ses installations, constructions et aménagements, toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du PROMETTANT.

Le PROMETTANT donne également tous pouvoirs au BENEFICIAIRE à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de vue et droits de passage nécessaires à la réalisation de ses installations, constructions et aménagements.

Ces pouvoirs sont conférés au BENEFICIAIRE dans l'intérêt commun du PROMETTANT et du BENEFICIAIRE et sont, en conséquence, stipulés irrévocables. Le BENEFICIAIRE devra rendre compte au PROMETTANT conformément à l'article 1993 du Code Civil.

A l'expiration du BAIL par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles nécessaires à la réalisation des ouvrages réalisés et celles à la constitution desquelles le PROMETTANT aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le BENEFICIAIRE

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 080-200094696-20260702-2026_DELIB_104-DE

ou ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Le BENEFICIAIRE devra alors justifier à ses frais, dans les trois (3) mois de l'expiration du bail la mainlevée des inscriptions prises à son encontre.

c) Assurances Construction

Le BENEFICIAIRE s'oblige à souscrire, ou à faire souscrire, si la nature de ses travaux le justifie au titre de l'obligation légale d'assurance de la Loi Spinetta du 4 janvier 1978 et au sens des articles 1792 et suivants du Code Civil, une assurance dommages ouvrage et responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs conformément aux dispositions des articles L 242-1 et L.241-2 du Code des Assurances. Cette police comportera si nécessaire une garantie de dommages aux existants. Il en justifiera au PROMETTANT, sur demande de ce dernier, de la souscription de ces polices.

A défaut, le PROMETTANT serait autorisé à les souscrire aux frais du BENEFICIAIRE après une mise en demeure adressée au BENEFICIAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse plus de quinze (15) jours après réception.

ARTICLE 14.- CONDITIONS D'OCCUPATION DES BIENS

14.1 - Jouissance des Biens Loués

a) Le BENEFICIAIRE devra jouir des BIENS LOUES en bon administrateur.

b) Le BENEFICIAIRE s'oblige au respect de toute réglementation applicable à ses installations, actuelles ou futures, relatives à l'activité par lui exercée et plus spécialement aux règles de sécurité, notamment celles relatives à la protection des personnes et à la prévention des risques.

c) Le BENEFICIAIRE devra respecter toutes servitudes ou charges grevant les BIENS LOUES.

d) Le BENEFICIAIRE supportera financièrement tous travaux qui seraient nécessaires sur le terrain situé aux droits des BIENS LOUES préalablement à la réalisation de ses installations, et qui serait directement liés à ses installations, en ce compris les éventuels travaux supplémentaires ou surcoûts résultant de l'état des sols lors de l'entrée en vigueur ; en cas de pollution existante, le BENEFICIAIRE s'assurera, par la définition de mesures de gestion adéquates, que les conditions d'implantation de ses installations ne conduiront pas à mobiliser les polluants présents des terrains pris à bail ni à créer des voies de transfert vers des cibles tierces (champs, habitations riveraines, nappe, etc.) ; il se conformera aux préconisations de l'étude de pollution réalisée en application des articles L. 556-1 et R. 556-1 du Code de l'environnement, dont le contenu sera retranscrit expressément dans le BAIL ; le BENEFICIAIRE assumera la charge de l'ensemble des mesures de gestion de la pollution ainsi définies, ainsi que celles qui apparaitraient nécessaires en cours de chantier, en phase d'exploitation de la centrale ou de son démantèlement, dès lors qu'elles découlent des travaux qui auront été réalisés ou des conditions d'exploitation de la centrale, de sa maintenance ou de son démantèlement. Le BENEFICIAIRE sera seul responsable des éventuelles conséquences entrainées par les travaux de construction de la centrale, de son exploitation, de sa maintenance et de son démantèlement, en ce compris les effets liés à une éventuelle mobilisation des polluants ou de création de voies de transfert vers des cibles tierces ; il assumera seul la charge des dommages causés aux tiers ; dans l'hypothèse où, du fait des travaux du BENEFICIAIRE, de son exploitation, de ses opérations de maintenance ou de démantèlement, le Préfet viendrait à imposer des prescriptions complémentaires au PROMETTANT, le BENEFICIAIRE assumera la charge financière de ces prescriptions ;

e) Le BENEFICIAIRE déclare qu'il n'exercera pas d'activité polluante au sein des Emplacements Loués (exploitation d'une centrale photovoltaïque).

En tout état de cause et sans préjudice de ce qui est prévu au point d) ci-avant, le PROMETTANT supportera seul, tant pendant la durée du bail qu'à son extinction, toutes conséquences liées à l'état de

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 080-200094696-20260702-2026_DELIB_104-DE

pollution des sols relaté dans le diagnostic pollution qui sera annexé au bail lors de sa réitération, libérant ainsi irrévocablement le BENEFICIAIRE de toute obligation à ce sujet.

Sous réserve de ce qui est dit ci-Avant au **d)** Le PROMETTANT s'oblige également à tenir le BENEFICIAIRE indemne de tout recours, réclamations, injonctions et/ou sanctions administratives ou judiciaires à l'égard de l'obligation de remise en état et dépollution des sols et renonce en toute connaissance de cause à toute demande d'indemnisation envers le BENEFICIAIRE de sorte que celui-ci n'en soit jamais inquiété.

- Par dérogation à ce qui précède, dans l'hypothèse où seraient découverts de nouvelles pollutions et de nouveaux déchets sur l'EMPLACEMENT LOUE qui seraient directement imputables à l'activité du BENEFICIAIRE, ne pourraient pas être rattachés aux activités précédemment exercées sur le l'ENSEMBLE IMMOBILIER et seraient apparus postérieurement à l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE (les « **Pollutions Nouvelles** »), alors, dans la limite des seules Pollutions Nouvelles, il est convenu ce qui suit :

- le BENEFICIAIRE assumera la charge, tant durant le présent bail que lors de son extinction quelle qu'en soit la cause, dans le strict respect de la législation actuelle et future applicable au type d'activité et d'installation exercée, de l'élimination des déchets et la récupération des matériaux de façon à éviter tout effet nocif et afin que le PROMETTANT ne puisse jamais être recherché en raison de dommages causés à autrui ;

- le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle, sans que le PROMETTANT puisse en être inquiété :

* de tout accident ou incident résultant de l'exploitation de ses installations devant faire l'objet d'une déclaration aux autorités et susceptible d'avoir des conséquences dommageables sur l'environnement ou de créer un risque de dommage à l'environnement ;

* de toutes décisions ou injonctions judiciaires consécutives à des plaintes déposées par des tiers ou par une autorité administrative visant à réparer un dommage quelconque à l'environnement ou visant à faire cesser une nuisance quelconque découlant de l'exploitation desdites installations ;

* de toute obligation légale ou réglementaire de remise en état de tout ou partie desdites installations consécutives à une cessation temporaire ou définitive de leur exploitation ou consécutive à la modification desdites installations, le cas échéant.

f) le BENEFICIAIRE ne pourra élever aucune réclamation à raison des mesures éventuellement imposées par le Préfet au PROMETTANT en application de l'article R. 512-39-4, II du Code de l'environnement en phase d'exploitation de la centrale et devra, le cas échéant, supporter les conséquences de toutes les contraintes induites par la réalisation de ces mesures en ce comprises, notamment, des mesures de démantèlement temporaire et pertes de production associées.

Dans une telle hypothèse, le PROMETTANT s'oblige à consentir au BENEFICIAIRE une prorogation du Bail Emphytéotique afin de compenser et limiter les impacts de telles mesures pour le BENEFICIAIRE. Cette durée de prorogation sera définie par le BENEFICIAIRE en fonction de la durée desdits travaux et des pertes d'exploitation associées, et devra faire l'objet d'un avenant entre les Parties.

14.2 - Autorisations d'exploitation

Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives complémentaires éventuellement nécessaires à l'exploitation de son activité dans les BIENS LOUES.

14.3 - Sécurité

La sécurité des personnes et des biens, du fait des BIENS LOUES et de leur utilisation, incombe au BENEFICIAIRE.

14.4 - Servitudes éventuelles

Le BENEFICIAIRE supportera toutes les servitudes et charges de quelque nature qu'elles soient qui pourraient grever les BIENS LOUES. Il profitera, en contrepartie, des servitudes actives pour ledit immeuble,

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 080-200094696-20260702-2026_DELIB_104-DE

s'il en existe.

Par ailleurs, le PROMETTANT s'oblige à consentir au BENEFICIAIRE, en cas de levée de l'option de la promesse de bail, toutes les servitudes nécessaires pour pouvoir construire, exploiter, maintenir, démanteler et généralement accéder au TERRAIN pendant toute la durée du Bail Emphytéotique. Ces servitudes pourront être consenties au sein même du bail emphytéotique ou par un acte authentique distinct à la suite de la conclusion du bail emphytéotique.

Seront nécessaires en particulier les servitudes suivantes :

- servitude de passage afin d'accéder aux parcelles prises à bail emphytéotique. Elle confère un droit de passage sur des parcelles (fond servant) pour accéder aux parcelles prises à bail emphytéotique (fond dominant) ;
- servitude d'entreposage temporaire des engins, véhicules, outils, stocks et installations nécessaires à la centrale photovoltaïque ;
- servitude de tour d'échelle qui permet de passer sur les parcelles voisines et d'exécuter à partir de celle-ci des travaux sur les parcelles prises à bail emphytéotique ;
- servitude d'ensoleillement et d'élagage afin de protéger de l'ombrage tout ou partie de la centrale photovoltaïque ;
- servitude de canalisation et de câble qui permet de bénéficier d'un droit de passage des canalisations alimentant la centrale photovoltaïque ;
- servitude d'écoulement des eaux pluviales qui oblige le terrain situé en contrebas à recevoir les eaux s'écoulant naturellement des terrains situés plus haut ;
- servitude d'activité non génératrice de poussière.

Ces servitudes seront consenties à titre gratuit à compter de la prise d'effet du Bail Emphytéotique et jusqu'à la fin du Bail Emphytéotique

ARTICLE 15.- ENTRETIEN

Le BENEFICIAIRE s'oblige à maintenir les BIENS LOUES en bon état d'entretien et de réparations locatives ou autres.

ARTICLE 16.- CONTRIBUTIONS

Le BENEFICIAIRE acquittera directement (ou remboursera au PROMETTANT), en sus de la redevance ci-après fixée, ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle ou autres, afférents aux BIENS LOUES, et satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le PROMETTANT ne soit jamais inquiété à ce sujet ; il devra en justifier au PROMETTANT à toute réquisition et spécialement en fin de bail.

ARTICLE 17.- IMPOTS ET TAXES

Le BENEFICIAIRE sera redevable des impôts et taxes auxquels il sera personnellement tenu :

- tous impôts, et taxes, auxquels les BIENS LOUES ou la location elle-même pourraient être assujettis ainsi que toutes taxes municipales ou charges de ville ou d'Etat et redevances quelconques, assises ou à asseoir sur lesdits BIENS LOUES.
- tous impôts, droits et redevances qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, quel qu'en soit le mode d'imposition.

Le BENEFICIAIRE sera redevable de la taxe foncière assise ou à asseoir sur les BIENS LOUES pendant toute la durée du Bail.

ARTICLE 18.- CHARGES DES VISITES DE CONTROLE ET DE VERIFICATION

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 080-200094696-20260702-2026_DELIB_104-DE

Les charges diverses résultant des contrôles ou vérifications auxquels les BIENS LOUES, ainsi que les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent ou contiendront, peuvent être assujettis par les diverses réglementations qui leur sont applicables et notamment celles sur la sécurité des personnes et des biens, seront directement et intégralement assumées par le BENEFICIAIRE, seul responsable de la sécurité du fait de ses installations.

ARTICLE 19.- VISITES DU PROMETTANT

Pendant toute la durée du bail, le BENEFICIAIRE devra laisser les représentants du PROMETTANT et des compagnies d'assurance du PROMETTANT, visiter les lieux loués, aux jours et heure ouvrables et sous réserve d'un préavis de huit (8) jours ouvrés, sauf cas d'urgence, pour s'assurer de leur bon état et obtenir justification et exécution des conditions du bail.

Ces représentants devront être accompagnés par un représentant du BENEFICIAIRE.

ARTICLE 20.- ASSURANCES - SINISTRES

a) *Assurances construction*

Pour les travaux dont il a la responsabilité, le BENEFICIAIRE souscrira ou fera souscrire, si la nature des travaux le justifie au titre de l'obligation légale d'assurance de la Loi Spinetta du 4 janvier 1978 et au sens des articles 1792 et suivants du Code Civil, une assurance dommages-ouvrage et responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs, conformément aux dispositions des articles L.242-1 et L.241-2 du Code des Assurances. Cette police comportera si nécessaire une garantie de dommages aux existants.

Le BENEFICIAIRE souscrira pendant la période de construction une assurance tous risques de chantier incluant si nécessaire une couverture de dommages aux existants.

c) *Assurances du PROMETTANT et du BENEFICIAIRE pendant la durée du bail*

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE devront respectivement maintenir assurés, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les biens de toute nature leur appartenant contre les risques de dommages et de responsabilité civile vis-à-vis des tiers.

Le BENEFICIAIRE renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tous recours contre le PROMETTANT et ses assureurs au jour d'un sinistre quelle qu'en soit la cause. Au titre de la réciprocité le PROMETTANT renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tous recours contre le BENEFICIAIRE et ses assureurs au jour d'un sinistre qu'elle qu'en soit la cause.

Il est expressément convenu que les montants garantis par le BENEFICIAIRE pour l'ensemble des équipements lui appartenant seront déterminés entre l'assureur et le BENEFICIAIRE, sous la seule responsabilité de ce dernier, sans pouvoir être inférieur au montant de reconstruction en valeur à neuf frais et honoraires compris.

Le BENEFICIAIRE assumera toutes les conséquences pouvant en résulter, notamment en cas d'absence ou d'insuffisance de la couverture d'assurance, ainsi que d'erreur, d'omission ou de réticence dans les déclarations faites aux assureurs. En conséquence, dans le cas où le montant des indemnités allouées par les compagnies d'assurances, à la suite d'un sinistre quelconque, serait insuffisant, quelle qu'en soit la cause, pour assurer la réparation pécuniaire intégrale des dommages causés aux équipements du BENEFICIAIRE, le BENEFICIAIRE s'engage à la réparation intégrale des dommages lui incombant causés par ledit sinistre.

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 080-200094696-20260702-2026_DELIB_104-DE

En cas de sinistre, les indemnités versées par les compagnies d'assurance seront employées à la réparation et à la remise en état des installations du BENEFICIAIRE, ainsi que de ses travaux et aménagements et des remises en état éventuelles ou du remplacement de l'ensemble de ses équipements.

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

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

1) S'agissant d'un sinistre partiel permettant la poursuite de l'activité du BENEFICIAIRE dans des conditions économiques raisonnables, la présente convention se poursuivra jusqu'à son terme.

2) S'agissant d'un sinistre total ou d'un sinistre partiel ne permettant pas la poursuite de l'activité du BENEFICIAIRE dans des conditions économiques raisonnables, la présente convention prendra fin de plein droit sans indemnité de part ni d'autre.

3) S'agissant d'un sinistre ayant gravement endommagé l'Emplacement Loué, la présente convention prendra fin de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre si le PROMETTANT décide de ne pas reconstruire son bâtiment ou les parties détruites rendant ainsi impossible l'activité du BENEFICIAIRE.

Chacune des Parties supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion des indemnités d'assurance lui revenant.

4) Dans toutes parties sinistrées où la poursuite de l'exploitation est définitivement arrêtée, le BENEFICIAIRE s'oblige à procéder, dans les conditions prévues à l'Article 22.2 ci-dessous, au démantèlement de ses installations et, le cas échéant, à l'élimination des déchets et la récupération des matériaux dans le strict respect de la législation alors applicable au type d'activité et d'installation exercée.

d) *Déclarations*

Le PROMETTANT déclare qu'il a en sa possession tous éléments justifiant que les assurances adéquates ont été souscrites pour le TERRAIN et le paiement des primes d'assurances effectué.

ARTICLE 21.- CESSION

Le BENEFICIAIRE pourra librement céder ses droits au présent bail ainsi que les installations et aménagements qu'il aura réalisés. Le cessionnaire sera alors de plein droit subrogé dans les droits et obligations du BENEFICIAIRE découlant du présent bail et ses annexes. Le cédant sera irrévocablement libéré pour l'avenir à compter de la date à laquelle la cession aura été notifiée au BAILLEUR.

Le BENEFICIAIRE s'engage à ne pas céder les droits qu'il tient du bail à une société dont il ne serait pas, directement ou indirectement actionnaire sans demander l'agrément du PROMETTANT.

ARTICLE 22.- EXPIRATION DU BAIL

22.1 Au plus tard six (6) mois avant la date d'expiration du bail par arrivée du terme, le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE se rencontreront, à l'initiative de la PARTIE la plus diligente, afin de déterminer ensemble l'issue des aménagements et installations du BENEFICIAIRE, savoir :

- le maintien en l'état des aménagements que le BENEFICIAIRE aura réalisé qui deviendront la propriété du PROMETTANT par voie d'accession, sans indemnité et sans qu'il ne soit besoin de le constater

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 080-200094696-20260702-2026_DELIB_104-DE

par un acte ; ou

- le retrait des aménagements que le BENEFICIAIRE aura réalisé dans les conditions énoncées à l'article 22.2 ci-après.

22.2 A défaut d'accord entre les PARTIES avant la date d'expiration du BAIL, il est d'ores et déjà convenu que le BENEFICIAIRE devra restituer les BIENS LOUES, après avoir procédé à ses frais exclusifs au démantèlement de ses installations et, le cas échéant, à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux afférents aux Pollutions Nouvelles (au sens de l'article 14.1 e) des présentes) dans le strict respect de la législation alors applicable.

A cet effet le BENEFICIAIRE bénéficiera d'un droit d'accès aux BIENS LOUES pour une durée maximale de six (6) mois afin de procéder aux travaux de démantèlement.

ARTICLE 23.- RESILIATION DU BAIL

23.1 Résiliation par le BENEFICIAIRE

Le BAIL pourra être résilié, à la demande du BENEFICIAIRE, en cas d'annulation de tout ou partie des autorisations nécessaires à la réalisation et/ou l'exploitation de ses installations. Les dispositions de l'article 22.2 s'appliqueront alors.

Le BENEFICIAIRE pourra en outre demander judiciairement la résiliation du présent bail emphytéotique si le PROMETTANT n'exécute pas les conditions du BAIL après l'envoi d'une sommation restée infructueuse pendant un délai de trois (3) mois.

23.2 Résiliation par le PROMETTANT

Le PROMETTANT pourra demander judiciairement la résiliation du présent bail emphytéotique :

- si le BENEFICIAIRE ne paie pas la redevance mise à sa charge en vertu de l'article 10 pendant deux années consécutives et qu'une sommation de payer est restée sans effet à l'expiration d'un délai de trois (3) mois (C. rur. art. L. 451-5, al. 1er) ;
- si le BENEFICIAIRE n'exécute pas les conditions du présent contrat, notamment s'il a commis dans les BIENS LOUES des détériorations graves non réparées dans un délai de trois mois suivant la date de la sommation qui lui aura été faite ou non couvertes par une assurance (C. rur., art. L. 451-5, al. 2).

Si le PRENEUR a financé la réalisation de la Centrale par de la dette externe (crédit bancaire ou de fonds d'investissement, notamment), l'action en résiliation du PROMETTANT n'est recevable qu'après que les « prêteurs » du projet de la Société ont été informés de l'inexécution.

En toute hypothèse, et dans le cas où le BENEFICIAIRE aura conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra être effectué sous peine d'inopposabilité à ces derniers d'intervenir à la requête du PROMETTANT avant l'expiration d'un délai de six (6) mois de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés au titulaire de ces droits réels.

Si dans les six (6) mois de cette dénonciation ces derniers n'ont pas signifié au PROMETTANT leur substitution pure et simple dans les obligations du BENEFICIAIRE, la résiliation pourra intervenir.

La résiliation anticipée du présent bail entrainera l'obligation par le BENEFICIAIRE de démanteler ses installations comme il est stipulé à l'Article 22.2.

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 080-200094696-20260702-2026_DELIB_104-DE

TITRE III. CONDITIONS GENERALES

En tant que de besoins ces dispositions feront corps avec le BAIL.

ARTICLE 24.- REDRESSEMENT, LIQUIDATION JUDICIAIRE, DISSOLUTION DU BENEFICIAIRE

En cas de procédure collective à l'encontre du BENEFICIAIRE, et sous réserve de l'application des dispositions des articles du livre VI du Code de Commerce le présent bail pourra être résilié à la demande du PROMETTANT.

En cas de dissolution de la société PRENEUSE, le présent bail ne sera résilié que si le PROMETTANT l'exige.

ARTICLE 25.- DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les BIENS LOUES donnés à bail emphytéotique, sont situés à l'intérieur d'une zone dans laquelle il peut exister un droit de préemption urbain. Toutefois, le présent bail ne réalisant qu'un transfert de jouissance des BIENS LOUES, est exclu du champ d'application de ce droit, et même si ledit bail emporte constitution, au profit du BENEFICIAIRE, d'un droit réel immobilier sur le bien.

ARTICLE 26. ENVIRONNEMENT

26.1 Etude pollution

En cas de pollution existante, si un plan de gestion est nécessaire pour obtenir les autorisations du PROJET et si le PROJET reste en principe viable économiquement, le BENEFICIAIRE lancera l'étude mentionnée à l'article 14.1.d. et la prendra à sa charge.

26.2 Absence de dossier de diagnostics techniques

Les BIENS LOUES n'étant pas affectés à l'habitation, il n'y a pas lieu de procéder à un diagnostic Plomb, ni DPE.

ARTICLE 27. INSTALLATIONS CLASSEES

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe pas sur le TERRAIN d'installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) au sens des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement.

ARTICLE 28. DECLARATIONS FISCALES

Le PROMETTANT pourra soumettre le bail à la TVA, conformément aux dispositions de l'article 260 du Code général des impôts. Il précise que le BENEFICIAIRE est redevable de la TVA, ce que celui-ci lui justifie.

En conséquence, le PROMETTANT s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les 15 jours de la date d'effet du BAIL à la Recette des impôts et en adressera copie au BENEFICIAIRE.

ARTICLE 29.- DECLARATIONS SUR LA CONCLUSION DU CONTRAT

Les PARTIES déclarent que les dispositions des présentes ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 080-200094696-20260702-2026_DELIB_104-DE

1112-1 du même code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Chacune des PARTIES reconnaît, par la signature des présentes, avoir reçu toutes informations qu'elle juge déterminantes au sens de l'article 1112-1 du Code Civil.

ARTICLE 30.- FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments du BAIL, et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par le BENEFICIAIRE ainsi que son représentant l'y oblige.

ARTICLE 31 – PUBLICITE FONCIERE – RENONCIATION

Les soussignés reconnaissent l'intérêt qu'ils ont à faire enregistrer ou publier le présent accord afin de le rendre opposable aux tiers. Le PROMETTANT autorise d'ores et déjà le BENEFICIAIRE à accomplir toutes les formalités en ce sens et si bon semble à ce dernier.

Toutefois, en cas de difficultés, une seule des PARTIES contractantes soussignées pourra procéder au dépôt des présentes au rang des minutes d'un notaire chargé de la représenter, à ses frais, en vue des formalités de publicité foncière.

Tous pouvoirs lui sont dès à présent donnés à cet effet.

Les PARTIES reconnaissent expressément que les mentions manuscrites le cas échéant et les signatures aux présentes émanent bien d'elles et se donnent réciproquement pouvoirs, à titre irrévocable, pour réitérer cette reconnaissance dans tout acte de dépôt, ainsi que pour compléter l'acte de dépôt par tous renseignements nécessaires à la publicité foncière.

ARTICLE 32 – CONFIDENTIALITE

Les PARTIES s'engagent à assurer la stricte confidentialité envers tous tiers du contenu de la PROMESSE, sauf dans la mesure imposée par les textes en vigueur, ou par une décision de justice passée en force de chose jugée.

ARTICLE 33 – RENONCIATION – MODIFICATION

A moins que cela ne soit expressément prévu autrement, ni le défaut d'exercice, ni le retard dans l'exercice d'un droit ou recours conféré au titre de la PROMESSE ou par la loi ne pourra être interprété comme une renonciation par la PARTIE concernée à l'exercice de ce droit ou recours ou de tout autre droit ou recours ni même comme interdisant à la Partie concernée de s'en prévaloir ultérieurement en tout ou partie.

Toute modification ou avenant aux stipulations de la PROMESSE nécessite un accord écrit valablement signé par chacune des Parties.

ARTICLE 34 – ETAT DE DEPENDANCE ECONOMIQUE – CONTRAT D'ADHESION

Chacune des PARTIES déclare ne pas se trouver dans un état de dépendance économique ni vis-à-vis de l'une ou l'autre des Parties, ni vis-à-vis de tout tiers, et que les termes et conditions de la Convention ne confèrent à aucune PARTIE un avantage manifestement excessif au sens de l'article 1143 du Code civil.

Chacune des PARTIES déclare et reconnaît que la Convention est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil, dont les stipulations ont été librement négociées entre elles. En particulier, chacune des Parties déclare qu'aucune de ces stipulations ne crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des Parties.

ARTICLE 35 – NULLITE D'UNE STIPULATION

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 080-200094696-20260702-2026_DELIB_104-DE

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 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 36 – COMMUNICATIONS

Toutes les communications, notifications, et 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 conformément aux dispositions de l'arrêté du 7 février 2007 pris en application de l'article R. 2-1 du code des postes et des communications électroniques et fixant les modalités relatives au dépôt et à la distribution des envois postaux, ou encore par acte extrajudiciaire, ou par remise d'un écrit en mains propres contre récépissé.

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

ARTICLE 37.- ATTRIBUTION DE JURIDICTION – ELECTION DE DOMICILE

37.1.- Le présent bail demeurera soumis à la loi française.

De convention expresse, toutes contestations qui pourraient s'élever à l'occasion de l'exécution des présentes conventions de bail, seront soumis au Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble sauf règles de compétence d'ordre public.

37.2.- Pour l'exécution des présentes, les comparants ès-qualités, font élection de domicile aux sièges respectifs des sociétés qu'ils représentent. En cas de changement de siège social, les comparants ès-qualités obligent les sociétés qu'ils représentent à notifier à l'autre son nouveau siège social.

Fait à Marcelcave, le 20/05/2026

En trois (3) exemplaires, dont un (1) pour l'enregistrement

Pour le PROMETTANT	**Le Maire de la Commune de Marcelcave** **Monsieur Julien MLYNARCZYK**
Pour le BENEFICIAIRE	**Le Président de Territoire d'Énergie Somme** **Monsieur Franck Beauvarlet**

MAIRIE DE MARCELCAVE (Somme) RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Territoire d'Énergie Somme RÉPUBLIQUE FRANÇAISE