

PROMESSE DE BAIL EMPHYTHEOTIQUE

Entre les soussignés

La Commune de Levens, sise en l'Hôtel de ville, 5, Place de la République – 06670 LEVENS, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Antoine VERAN, dûment habilité à intervenir à la présente en vertu de la délibération n° xx du xx/xx/2018 (annexe 1)

Ci-après dénommée le « PROMETTANT »

Et

La Société Monaco Energies Renouvelables, au capital de 150.000€, dûment autorisée par Arrêté Ministériel n°2017-814 du 16 novembre 2017, immatriculée au Répertoire du Commerce et de l'Industrie sous le n° 18S07662, dont le siège est sis 10 avenue de Fontvieille à Monaco, représentée par son Administrateur Délégué, la SMEG

Ci-après dénommée le « BENEFICIAIRE »

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE

Le BENEFICIAIRE est une société dédiée à l'étude, au développement et à la réalisation en vue de leur exploitation, de projets permettant la production d'énergie renouvelable.

Le PROMETTANT est propriétaire de terrains sis sur la commune de Levens, lieudit l'Arpasse, plus amplement désignés ci-après à l'article 3.

Dans ce contexte, le BENEFICIAIRE souhaite effectuer des études de faisabilité préalables à la décision de réaliser sur tout ou partie des terrains, objet de la présente promesse de bail (ci-après dénommée la « PROMESSE », un parc photovoltaïque, et selon le résultat de ces études, procéder à la signature d'un bail (ci-après dénommé « BAIL ») et des documents de servitudes nécessaires à la construction et à l'exploitation du parc photovoltaïque. Le BENEFICIAIRE souhaite en effet utiliser les parcelles, objet de la promesse, aux fins de construction et d'exploitation d'un parc photovoltaïque, composé de ses équipements (modules photovoltaïque, onduleurs, accessoires de génie civil et de génie électrique) et des locaux annexes nécessaires à son exploitation, notamment d'un poste de livraison électrique raccordé au réseau public d'électricité-(ci-après dénommée le « PROJET »).

A ce jour, le projet est en phase d'étude, de sorte que la configuration exacte du parc, l'emplacement des équipements et des servitudes nécessaires (passages et chemins d'accès, câbles, etc) liés à l'implantation de la future ferme photovoltaïque pourront être précisés et même modifiés au fil des études et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

Par ailleurs, la présente promesse devra en tout état de cause être régularisée par la conclusion d'un acte authentique.

CECI ETANT EXPOSE, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIV

ARTICLE 1 – PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

La présente promesse a pour objet de définir les principales modalités selon lesquelles le BENEFCIAIRE utilisera les terrains ci-après décrits, article 3, afin de procéder aux études nécessaires à la conception, à la construction et à l'exploitation du projet.

Les parties conviennent ici que si la présente promesse est formellement consentie à la société Monaco Energies Renouvelables, cette dernière pourra être substituée par toute structure *ad hoc* dédiée au projet décrit en préambule, étant entendu que la société Monaco Energies Renouvelables resterait dans ce cas actionnaire majoritaire de celle-ci.

ARTICLE 2 – DEFINITION DU PROJET

Le projet est défini comme l'étude, la conception, la construction et l'exploitation d'un parc photovoltaïque.

Le parc photovoltaïque, ci-après dénommé « l'installation », sera notamment constitué d'une installation de production d'énergie, d'un poste de livraison électrique, d'accès, de réseaux électriques.

La durée d'exploitation de l'installation sera de 35 ans et pourra être prolongée, par accord entre les parties.

ARTICLE 3 – DESIGNATION DU FONCIER

Les terrains pré-identifiés pour le projet (ci-après dénommés le «TERRAIN») sont situés sur la Commune de Levens, sur le plateau de l'Arpasse, section cadastrale E, sur des fonciers communaux pour une surface de 20 à 25 hectares.

Les surfaces et numéros de parcelles seront plus précisément définis à l'étude de faisabilité et seront portés si besoin, à l'avancement du dossier, dans un avenant à la présente.

Le Promettant atteste toutefois que seront données à bail l'ensemble des zones nécessaires au développement du projet visé en préambule, en ce sens que le bénéficiaire n'aura pas à faire face à des contraintes exorbitantes, en termes de situation et de configuration du foncier, pour le réaliser.

ARTICLE 4 – GARANTIES ET DECLARATIONS DU PROMETTANT

Le PROMETTANT déclare et garantit être régulièrement propriétaire des fonciers sur lesquels le projet sera construit ainsi que des terrains situés autour des futurs équipements photovoltaïques.

ARTICLE 5 – OBLIGATIONS DU PROMETTANT

Le PROMETTANT s'engage pendant la durée de la promesse et pendant la durée du bail à venir, à titre de servitude, à n'édifier, installer ou planter aucun édifice, mur, arbre ou autre sur le terrain et à proximité directe. Il s'interdit, dès la signature de la promesse, tout acte susceptible de porter atteinte à l'état 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 garantit par ailleurs qu'il n'a effectué ou consenti aucun acte contraire à ces engagements préalablement à la signature du présent contrat. Il indique qu'une convention de pâturage a été octroyée à un éleveur sur les terrains de l'Arpasse, pour une période de 5 ans (2016 – 2020). Les nuisances induites par le chantier, qui débutera vraisemblablement début 2021, seront discutées avec les éleveurs afin de minimiser autant que faire se peut leur impact. Ces éléments seront inclus dans le prochain contrat qui pourrait leur être consenti.

Afin notamment de permettre au BENEFICIAIRE le nettoyage des cellules photovoltaïques, le PROMETTANT l'autorisera à créer si besoin une arrivée d'eau.

Ces dispositions seront réintégrées dans le contrat de bail.

Dès la signature de la promesse, le PROMETTANT permet au BENEFICIAIRE d'accéder au terrain afin de procéder notamment aux études préalables nécessaires.

Un état des lieux et inventaire de l'état du TERRAIN sera établi par les Parties :

- A la signature de la présente promesse
- Avant le démarrage des travaux (en cas de poursuite du projet visé à l'article 7.2)
- Ou après abandon du projet (visé à l'article 7.4),
- Après la fin du projet (visé à l'article 7.3)

En cas d'abandon du projet par le BENEFICIAIRE, celui-ci s'engage à remettre en état le terrain suivant l'état des lieux établi à la signature de la PROMESSE, et au plus tard dans un délai de 90 jours suivant la notification du BENEFICIAIRE, visée à l'article 7.4 de la présente.

ARTICLE 6 – ETUDE DE FAISABILITE

Le PROJET ne sera réalisé que sous réserve qu'une étude permette d'en établir la faisabilité technique et juridique et sa viabilité économique.

L'étude de faisabilité, dirigée par et à la charge du BENEFICIAIRE, pourra notamment comprendre les points suivants :

- Choix de l'emplacement de l'INSTALLATION,
- Etude du gisement solaire du site et des conditions d'évacuation de la production électrique,
- Etude des voies de desserte, d'un réseau routier et des voies d'accès provisoires,
- Détermination de la surface de terrain nécessaire à la construction et à l'exploitation de l'installation,
- Analyse du document d'urbanisme : Plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm),
- Réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement,
- Vérification de la viabilité financière du projet tenant notamment compte du régime économique en vigueur et des conditions de construction et d'exploitation,

- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires,
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations électriques nécessaires à la construction et à l'exploitation de l'installation,
- Obtention de toutes les autorisations nécessaires à la réalisation du PROJET,
- Etablissement des baux entre le BENEFICIAIRE et le PROMETTANT portant sur les superficies nécessaires à la construction et à l'exploitation de l'INSTALLATION,
- Etablissement de l'ensemble des actes constitutifs de l'ensemble des servitudes nécessaires à l'exploitation de l'INSTALLATION.

L'étude de faisabilité sera conduite sous la seule responsabilité du BENEFICIAIRE. Ce dernier sera seul propriétaire des résultats obtenus.

Le PROMETTANT donne au BENEFICIAIRE son accord pour la réalisation de l'étude de faisabilité et le dépôt de toute demande d'autorisation nécessaire à la réalisation du PROJET. Il s'engage notamment à consentir au BENEFICIAIRE, avec la plus grande diligence, les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier à procéder à toutes études sur le TERRAIN (sondages, géomètre, ...) et à déposer les demandes d'autorisations administratives nécessaires, sous la forme requise, qu'impliquent la construction et l'exploitation de l'INSTALLATION.

En particulier, le PROMETTANT accorde au BENEFICIAIRE et aux entreprises missionnées par le BENEFICIAIRE un libre accès sur le TERRAIN.

La mise à disposition du TERRAIN pendant l'étude de faisabilité est stipulée conclue à titre gratuit. Tous dommages ou nuisances causés par l'étude de faisabilité seront indemnisés par le BENEFICIAIRE à dire d'expert

Le PROMETTANT s'engage à collaborer activement avec le BENEFICIAIRE pour mener à bien l'étude de faisabilité.

De même, le BENEFICIAIRE s'efforcera de réaliser l'étude de faisabilité selon le meilleur intérêt du PROMETTANT.

ARTICLE 7 – DUREE ET ISSUE DE LA PROMESSE

7.1 Durée de la promesse

La durée de la présente promesse est de trois (3) ans à compter de sa date de signature.

Avant expiration de ce délai, les parties pourront convenir entre elles d'un délai de prorogation de la présente promesse, notamment au cas où le retard dans l'obtention des autorisations serait imputable à l'administration.

7.2 Poursuite du PROJET

Si au vu des résultats de l'étude de faisabilité, la construction et l'exploitation de l'INSTALLATION sont considérées par le BENEFICIAIRE comme réalisables dans des conditions techniques et économiques satisfaisantes sur tout ou partie du TERRAIN, le BENEFICIAIRE demandera au PROMETTANT la réalisation de la présente promesse de bail. Celle-ci sera demandée soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à tout moment pendant la durée de la présente PROMESSE.

En cas de poursuite du projet dans les conditions visées ci-après, un BAIL sera établi par acte authentique par devant notaire dans un délai maximum de deux mois à compter de la notification par le BENEFICIAIRE au PROMETTANT de son souhait de poursuivre le PROJET. A cet effet, le PROMETTANT s'engage à conclure le bail visé à l'article 8 à première demande du BENEFICIAIRE.

7.3 Fin du PROJET

Au terme de la période d'exploitation, les Parties pourront se mettre d'accord en vue du renouvellement du BAIL. En l'absence d'un tel accord, le Promettant bénéficiera d'une option telle que décrite à l'article 8.3 du présent contrat.

7.4 Abandon du PROJET

Si, au vu des résultats de l'étude de faisabilité, le BENEFICIAIRE décide de ne pas poursuivre la réalisation du PROJET, il en informera le PROMETTANT par lettre recommandée avec avis de réception, dans les meilleurs délais.

Sans préjudice de la réparation des dommages subis selon les modalités prévues à l'article 5, une indemnité sera due par le BENEFICIAIRE à raison de l'abandon du PROJET, dont les modalités sont définies à l'article 13.

ARTICLE 8 – CONDITIONS DU BAIL A VENIR

En cas de poursuite du PROJET, dans les conditions ci-avant visées, le PROMETTANT donne son accord pour donner à bail au BENEFICIAIRE la superficie du TERRAIN nécessaire à l'INSTALLATION.

Le bail aura lieu aux clauses usuelles et de droit en matière de baux emphytéotiques, ceux-ci conférant un droit réel au BENEFICIAIRE.

Le BAIL permettra notamment au BENEFICIAIRE d'implanter les installations de production d'énergie photovoltaïque et installations nécessaires à l'exploitation sur les superficies données à bail, d'aménager les accès au site, d'avoir accès, d'exploiter et d'entretenir les installations.

Les conditions particulières sont les suivantes :

8.1 – Durée du bail

La durée du bail est fixée à trente-six ans (36 ans) à compter de la déclaration d'ouverture du chantier (DOT).

Le bail pourra être prorogé de cinq années, à la demande du BENEFCIAIRE. Cette volonté devra être notifiée six mois au moins avant le terme du bail.

Pendant toute la durée du bail, les équipements installés ainsi que tous les travaux et aménagements de raccordement effectués par le BENEFCIAIRE seront et resteront sa propriété.

8.2 – Prix

Le bail sera consenti au BENEFCIAIRE moyennant le versement d'un loyer annuel compris entre 100 et 125 k€ /an sur toute la durée du bail, étant entendu que le montant exact sera affiné en fonction de la surface de foncier réellement mise à disposition du projet, et en fonction de la complexité de mise en œuvre de celui-ci. Ce loyer sera payable d'avance par le BENEFCIAIRE au PROMETTANT. Ce loyer sera indexé annuellement sur l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

8.3 – Terme du bail

Le PROMETTANT et le BENEFCIAIRE conviennent que le PROMETTANT bénéficiera d'une option quant au sort de la ferme photovoltaïque en fin de bail.

Ainsi, à l'échéance du contrat, la ferme photovoltaïque pourra soit :

- Rester en place et l'équipement ainsi que les travaux et aménagements de raccordement deviendront la propriété du PROMETTANT, sans indemnité ni remboursement d'impenses, le PROMETTANT devant faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives en vigueur à cette date, nécessaires à l'exploitation éventuelle de la ferme, sans aucune garantie, notamment de fonctionnement, de la part du BENEFCIAIRE, pour vendre l'électricité ou l'autoconsommer ;
- Être démantelée aux frais du BENEFCIAIRE, en ce compris le coût d'enlèvement des matériaux composant la ferme, leur destruction ou le cas échéant leur recyclage, suivant la réglementation en vigueur.

8.4 – Responsabilité et assurances

Le BENEFCIAIRE s'engage à entretenir et maintenir à ses frais la ferme photovoltaïque. Le PROMETTANT s'engage quant à lui à assurer au BENEFCIAIRE une jouissance paisible du TERRAIN.

Sauf faute du PROMETTANT, le BENEFCIAIRE demeurera seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux nécessaires à l'implantation de la ferme photovoltaïque, ainsi que de son exploitation.

Toutefois, le PROMETTANT garantit le BENEFICIAIRE contre tout recours fondé sur la seule présence de la ferme photovoltaïque.

8.5 – Résiliation anticipée du bail

La résiliation du bail pourra être demandée à tout moment par le BENEFICIAIRE, sans qu'il soit redevable d'une quelconque indemnité, dans les cas suivants :

- En cas d'annulation ou abrogation, en tout ou partie, de l'un ou plusieurs des textes législatifs ou réglementaires relatifs aux contrats d'achat d'électricité ayant pour conséquence une modification substantiellement défavorable au BENEFICIAIRE ;
- En cas de résiliation du contrat de vente d'énergie liant le BENEFICIAIRE à EDF ou autre acheteur obligé ;
- En cas d'interdiction d'exploiter les équipements ;
- En cas de destruction totale ou partielle des équipements, empêchant une exploitation normale ou une reconstruction.

La résiliation prendra effet trente jours après sa notification au PROMETTANT.

ARTICLE 9 – CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse de bail est consentie et acceptée sous les conditions suspensives suivantes, stipulées au seul bénéfice du BENEFICIAIRE. Ce dernier pourra dès lors, sans avoir à ne payer aucune indemnité, renoncer au bénéfice de la présente promesse, soit pendant sa durée, soit à son terme dans chacun des cas ci-après :

- 1- Si les déclarations et garanties visées aux articles 4 et 5 se révèlent inexactes ;
- 2- Si le terrain se révèle grevé d'une quelconque charge, servitude, sujétion, contraintes diverses affectant la faisabilité technique ou financière du projet ;
- 3- Si le changement d'affectation des parcelles dans le cadre du nouveau PLUm n'est pas obtenu ;
- 4- Si le PROMETTANT n'est pas propriétaire de l'ensemble immobilier permettant la construction du parc photovoltaïque ;
- 5- Si les permis, autorisations administratives, contrats nécessaires à la réalisation du projet (notamment et sans que cette liste soit exhaustive permis de construire, autorisation de raccordement, contrat de rachat, etc), ne sont pas délivrés dans les délais ou sont délivrés dans des conditions non satisfaisantes pour la bonne réalisation du projet ; étant précisé que le BENEFICIAIRE fera ses meilleurs efforts pour obtenir ces autorisations ;
- 6- Si le coût de raccordement au réseau de distribution, inscrit dans la proposition technique et financière élaborée par Enedis ou Rte est supérieur à 1.2 M€ ;
- 7- Si un recours des tiers vient compromettre la réalisation du projet ;
- 8- Si le BENEFICIAIRE ne parvient pas à obtenir l'ensemble des servitudes nécessaires à la réalisation du projet, permettant notamment le passage des lignes électriques du poste de distribution au site photovoltaïque, ou encore, et sans que cette liste soit exhaustive, le passage des engins utiles à la construction de la ferme PV.

ARTICLE 10 – EXCLUSIVITE

Pendant toute la durée du présent contrat, le PROMETTANT s'engage à ne conclure aucun acte avec un tiers, susceptible de compromettre l'application des présentes. Il ne pourra à ce titre, signer ni échanger avec un tiers, aucun accord écrit ou verbal ayant pour objet d'établir une collaboration visant à l'étude, la conception, la construction et l'exploitation d'installations de production d'énergie sur le TERRAIN.

Il garantit par ailleurs qu'aucun acte de cette nature n'existe à la date de signature de la présente promesse.

A l'expiration de la durée de la présente PROMESSE, ou en cas de résiliation de celle-ci, dans l'hypothèse de l'abandon du PROJET, le PROMETTANT sera libre de mettre en œuvre tout autre projet de production d'énergie et de contracter dans ce but avec toute personne de son choix.

ARTICLE 11 – OPPOSABILITE

La présente PROMESSE est opposable aux acquéreurs éventuels du foncier. Dès lors, le PROMETTANT devra en rappeler l'existence à tout acquéreur, et se porte-fort de l'engagement de ce dernier à se substituer au PROMETTANT dans ses droits et obligations.

En tout état de cause, le PROMETTANT s'engage à tenir le BENEFICIAIRE informé de tout projet de cession du foncier.

ARTICLE 12 – COMMUNICATION

Toutes les communications relatives à la publicité et à la promotion du projet devront être préalablement validées par écrit par l'autre partie, et devront en tout état de cause traduire l'ambition de chacune d'entre elles en matière d'énergie verte.

ARTICLE 13 - INDEMNITES

En contrepartie de la mise à disposition du terrain, le BENEFICIAIRE s'engage, en cas d'abandon du PROJET visé à l'article 7.4, sans motif légitime et faisant donc exclusion de ceux visés à l'article 9, à verser une somme nette globale de mille Euros (1000 €) par hectare, à titre d'indemnité d'immobilisation. Le paiement de cette indemnité revêt un caractère libératoire, de sorte que la responsabilité du BENEFICIAIRE ne pourra être par ailleurs engagée en cas de non réalisation ou d'abandon du projet.

En cas de non-respect de ses engagements par le PROMETTANT au titre de la présente PROMESSE visés aux articles 4 et 5, et plus généralement en cas de non-réalisation du projet résultant de sa mauvaise foi ou d'une faute de sa part, ce dernier sera tenu de rembourser au BENEFICIAIRE les frais engagés par ce dernier au titre des investissements concourant à la réalisation du projet

ARTICLE 14 – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Le présent contrat est soumis au droit français, toute difficulté relative à l'application de la présente est soumise, à défaut d'accord amiable, au Tribunal de Grande Instance de Nice.

ARTICLE 15 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente, BENEFICIAIRE et PROMETTANT font élection de domicile :

Le PROMETTANT, en l'Hôtel de Ville : 5, Place de la République – 06670 LEVENS ;

Le BENEFICIAIRE en son siège social : 10, avenue de Fontvieille, Monaco.

A Levens, le XX/XX/XXXX

Fait en deux exemplaires originaux

LE BENEFICIAIRE

LE PROMETTANT

Annexe 1 : Délibération du Conseil municipal n° xx du xx/xx/2018 autorisant la Société M.E.R. à réaliser une étude de faisabilité d'un projet de parc photovoltaïque sur tout ou partie du TERRAIN, objet de la présente PROMESSE, à autoriser Monsieur le Maire à signer avec la Société M.E.R. tout document afférent au PROJET, et notamment la PROMESSE