



Recueil des Actes Administratifs du SYDESL publié le 5 Juillet 2022

Le présent recueil a fait l'objet d'une publication le 5 juillet 2022

Les documents dont il est fait référence peuvent être consultés :

* *en version papier*

Au secrétariat de Direction du SYDESL
200, bld de la Résistance
71000 MACON

* *sous forme informatique*

Ce recueil est consultable sur le site du SYDESL : Sydesl.fr

REUNION DU BUREAU ET DU COMITE SYNDICAL DU 28 JUIN 2022

(DATE DE CONVOCATION : 21 JUIN 2022)

LA DELIBERATION NUMEROTEE CI-DESSOUS CS 22-028 A ETE TRANSMISE AU CONTROLE DE LEGALITE EN DATE DU 5 JUILLET 2022 ET AFFICHEE LE 5 JUILLET 2022.

DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL	
CS22-028	Conventions de partenariat et Groupement Momentané pour la phase de développement des parcs photovoltaïques de Le Puley et Sassangy



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de Saône et Loire

EXTRAIT DE REGISTRE
des délibérations du Comité Syndical
du Syndicat Départemental d'Énergie de Saône et Loire (SYDESL)
Séance du 28 juin 2022

Nombre de Membres en exercice : 74
Nombre de Membres présents : 45
Nombre de pouvoirs : 2
Nombre de mandats : 928
Pour : 928
Abstentions : 0

CS22-028

Conventions de partenariat et Groupement Momentané pour la phase de développement des parcs photovoltaïques de Le Puley et Sassangy

Le vingt-huit du mois de juin de l'année deux mille vingt-deux, le Comité syndical du SYDESL s'est réuni à Mâcon, Salle Guillemin, à 14 h 00, après convocation légale sous la présidence de M. Jean SAINSON, Président.

Etaient présents : MM. BAJAUD – GUILLEMAUT – MENNELLA - HES – BERTHET – CHASSERY – REYNAUD – PLET – GIRARDEAU - VARIN – FRIZOT – MME SARANDAO – MM. DURAND – PISSELOUP - VIRELY – MARTIN – FIERIMONTE – PROTET – VOGEL – TARDY - VERCHERE – LACHEZE - VIEUX – MAITRE - CARON – BORDAT – CORNIER – POUCHELET – DEYNOUX – BERTHIER – SAINSON – CHARLEUX – AVENAS – BUOT – FROST - JOLY.

Participaient en visioconférence : MME ANDRE – MM. CHAUVET – CHAPUIS – JOYET - LE CLOIREC – MENAGER – PATRU – MME BERNARD – BERGMANN.

Etaient excusés avec pouvoir :

M. Jean PERCHE	pouvoir à	M. Jean SAINSON
M. Daniel GELIN	pouvoir à	M. Gilbert CORNIER

Etaient absents dont excusés : MM. VERJUX – SPARTA - PLATRET – THEBAULT - DUMAINE – PERRAUD - GENET - – LANCIAU – RAGOT – KRZYWONOS – GONCALVES – MARECHAL - CHAVIGNON – PICARD – CLERC – SALCE – DAUGE – CHAILLET - PINARD – PERRUCAUD – BURTIN – RIBOULIN - MAYA – MME MAUNY – MM. POIZEAU – LAROCLETTE – LEONARD.

Assistaient : MME SEVESTRE - MM. JACCON – JOURNET - ADE – DE MONREDON – MME MAZILLE - - M. SEBERT (Payeur Départemental).

Le Président constate que le quorum est atteint et ouvre la séance.

Il est procédé conformément à l'article L. 2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le Comité ; M. FIERIMONTE ayant obtenu l'unanimité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Le Comité syndical a été convoqué le 21 juin 2022.

Le compte rendu de cette séance sera affiché au plus tard le 28 juillet 2022.

Conventions de partenariat et Groupement Momentané pour la phase de développement des parcs photovoltaïques de Le Puley et Sassangy

Le Président expose que les communes de Le Puley et de Sassangy ainsi que la Communauté de Communes Sud Côte Chalonnaise (CCSCC) ont souhaité s'engager dans la production d'énergie renouvelable d'origine photovoltaïque sur leur territoire et ont identifié deux terrains situés sur les communes de Le Puley et de Sassangy, qui sont des anciennes carrières fermées depuis plusieurs années.

La CCSCC a organisé en avril 2021, avec l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage Coopawatt, un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) en vue de sélectionner un opérateur photovoltaïque pour le développement, la construction et l'exploitation de centrales photovoltaïques au sol. L'ensemble de ces 3 opérations (développement, construction, exploitation) représente le projet. Cette démarche s'inscrit pleinement dans la continuité des actions entreprises par la CCSCC qui a établi un Contrat de Transition Energétique portant sur 4 axes dont celui de la production d'énergie renouvelable.

A l'issue de l'Appel à Manifestation d'Intérêt, et sur la base de discussions menées avec la CCSCC et Coopawatt, les communes de Le Puley et de Sassangy ont décidé de sélectionner l'offre présentée par GEG ENeR, énergéticien expérimenté, spécialisé dans le développement, la construction et l'exploitation de projets d'énergie renouvelable.

Indépendamment de l'AMI, GEG ENeR fait partie des coactionnaires de la Société d'Economie Mixte portée par le SYDESL. GEG ENeR a proposé aux communes de Le Puley et de Sassangy et à la CCSCC d'associer le SYDESL dans le développement du projet.

Ce partenariat prendrait la forme d'un Groupement Momentané formé entre GEG ENeR et le SYDESL, le SYDESL sera substitué à l'automne par la SEM EnR 71. Les modalités de ce partenariat sont mentionnées dans la convention figurant en annexe 1.

Le développement du Projet nécessitera la réalisation d'un certain nombre d'études dont l'objectif est l'obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires à la construction, calages technico-économiques et obtention d'un contrat d'achat d'énergie, et mises au point de l'articulation juridique entre les partenaires (prise de participation, portage des risques, financement des coûts engagés...). Pour cela, GEG ENeR, les communes ainsi que le SYDESL sont convenues de conclure une convention de partenariat et d'exclusivité (voir annexe 2) organisant et stipulant les actions à mener jusqu'à la constitution d'une ou de deux sociétés de projet (ci-après la « **Société Projet** » ou les « **Sociétés Projet** ») dévolues au portage de la construction puis de l'exploitation des centrales photovoltaïques.

A ce stade, la puissance prévue est celle mentionnée dans l'AMI originel :

- Sassangy : 2,44 MWc de puissance installée -> Possible réduction de puissance à 1,5 MWc du fait des enjeux environnementaux.
- Le Puley : 2,63 MWc de puissance installée.

La bonne exécution du Projet reposera en grande partie sur un "Mandataire", lequel sera GEG ENeR. Un comité de pilotage sera néanmoins instauré, de manière à "conduire les études et démarches nécessaires à l'instruction de la procédure administrative pour obtenir l'autorisation de réaliser le projet. Il définit les moyens nécessaires pour ce faire et engage les études externes nécessaires, dans les limites du budget prévisionnel de 140 000 € ». Deux membres seraient désignés par le SYDESL, et deux autres par GEG.

La répartition du capital de la Société de projet est ainsi proposée :

- Minimum 40 % par GEG ENeR
- Minimum 40 % par le SYDESL
- Maximum 20 % par les autres acteurs du territoire

Pour ce qui est de la répartition de la rémunération, évaluée à 65 000 € par an, il est proposé de mettre en place un tableau Excel avec la description du temps passé mois par mois. Ce tableau servira de base au calcul de la répartition des 65 k€ HT entre GEG ENeR et le SYDESL en fin de développement, au prorata du temps passé.

Dans le cas où la SPV ne serait pas créée et où le projet ne serait pas réalisé, les Parties conviennent que les coûts internes resteront à leur charge respective.

Dès lors que la SPV est créée, deux contrats de développement distincts seront signés entre la SPV et GEG ENeR puis la SPV et le SYDESL. Ces contrats de développement, dont le projet se trouve en Annexe 1 (ci-après le Contrat de Développement), prévoiront qu'en contrepartie de l'exécution des prestations décrites, les parties percevront une rémunération due uniquement en cas de réalisation du projet et après financement de ce dernier.

Il est d'ores et déjà entendu que cette rémunération sera partagée entre GEG ENeR et le SYDESL au prorata des coûts internes réels et dûment justifié par chaque partie. Un tableau Excel des heures passées sur chaque projet, mois par mois, pour chacune des Parties sera partagé entre les Parties. Ce tableau sera mis à jour régulièrement et validé au moins une fois par semestre à compter du lancement du développement (lancement des études d'impact).

Ce rapport est accompagné de quatre annexes ; le contrat de Groupement Momentané, la convention de partenariat, et les promesses de bail emphytéotique (annexe 3 et annexe 4).

La Commission Transition Énergétique s'est réunie le 30 mai 2022 et a validé les documents susmentionnés en l'état, en approuvant la répartition de la rémunération forfaitaire estimée à 65 000 euros par an à répartir en fonction du taux horaire.

Concernant la composition du comité de pilotage, les membres de la commission transition énergétique recommandent la désignation d'un élu du SYDESL siégeant au conseil d'administration de la SEM, ainsi qu'un agent du SYDESL.

Cet exposé entendu et après en avoir délibéré, le Comité Syndical, à l'unanimité, décide :

- De valider la convention de partenariat.
- D'autoriser le Président à signer la convention de partenariat.
- De valider le contrat de Groupement Momentané.
- D'autoriser le Président à signer le contrat de Groupement Momentané.
- De valider les promesses de bail emphytéotique.
- D'autoriser le Président à signer les promesses de bail emphytéotique.
- De valider la rémunération au taux horaire.
- De désigner Messieurs Thibault DE MONREDON et Claude MENNELLA qui représenteront le SYDESL au COPIL du groupement momentané.
- De désigner Monsieur Claude MENNELLA qui représentera le SYDESL au COPIL de la convention de partenariat.

Fait en séance les jours, mois et an que dessus,

Le Président,

Jean SAINSON

CS22-028



ANNEXE 1

GROUPEMENT MOMENTANEE (GM)
AVEC PARTAGE DU RISQUE

PROJETS PHOTOVOLTAIQUES

« LPUL 71 » COMMUNE DE LE PULEY (71)

« SASS 71 » COMMUNE DE SASSANGY (71)

Sociétés de projets – création prévue ultérieurement

Envoyé en préfecture le 05/07/2022

Reçu en préfecture le 05/07/2022

Affiché le 05/07/2022

ID : 071-257102582-20220628-CS22_028B-DE

Entre les soussignés

GEG ENERGIES NOUVELLES ET RENOUVELABLES (GEG ENeR),

Société par actions simplifiée, au capital de 599 462,25 euros, dont le siège social est situé au 17 rue de la Frise 38000 GRENOBLE, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Grenoble sous le numéro 378 201 800, représentée par son Président, la société GEG Sources d'Energies, elle-même représentée par son Président, la société Gaz Electricité de Grenoble, représentée par Christine GOCHARD, sa Directrice Générale, dûment habilitée à cet effet,

ET

SYDESL

SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIE DE SAONE ET LOIRE (SYDESL), établissement public syndicat mixte communal, dont le siège est situé au 200 boulevard de la Résistance 71000 MACON, dont le numéro SIREN est le suivant 257 102 582, représenté par son Président, Monsieur Jean SAINSON, dûment habilité à cet effet.

Exposés préalables

La Commune du Puley (ci-après la « Commune ») a souhaité s'engager en développant des projets de production d'énergie renouvelable sur son territoire, en particulier sur un terrain (ci-après le « Site ») lui appartenant, qui a servi de carrière d'extraction de matériaux et qui n'est plus exploitée depuis de nombreuses années. La Commune s'est rapprochée de la Communauté de Communes Sud Côte Chalonnaise (ci-après la « ccScc ») qui a organisé, avec l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage Coopawatt, un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) en vue de sélectionner un opérateur photovoltaïque pour le développement, la construction et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol sur le Site. L'ensemble de ces 3 opérations (développement, construction, exploitation) représente le Projet. Cette démarche s'inscrit pleinement dans la continuité des actions entreprises par la ccScc qui a établi un Contrat de Transition Energétique portant sur 4 axes dont celui de la production d'énergie renouvelable.

A l'issue de l'Appel à Manifestation d'Intérêt, et sur la base de discussions menées avec la ccScc et Coopawatt, la Commune a décidé de sélectionner l'offre présentée par GEG ENeR, énergéticien expérimenté, spécialisé dans le développement, la construction et l'exploitation de projets d'énergie renouvelable.

Indépendamment de l'AMI, GEG ENeR a initié des discussions avec le Syndicat Département d'Energie de Saône et Loire (ci-après le « SYDESL ») en vue de soutenir la création d'une structure dédiée à la production d'énergie renouvelable. La structure prendrait la forme d'une Société d'Economie Mixte portée par le SYDESL, accueillant en son sein des partenaires, privés ou semi-publics, comme GEG ENeR. C'est donc tout naturellement que GEG ENeR a proposé à la Commune du Puley et à la ccScc d'associer le SYDESL dans le développement du Projet. Cette association prend la forme du Groupement désigné ci-dessus, formé entre GEG ENeR et le SYDESL, le SYDESL pouvant être substitué à terme par la future société d'économie mixte dédiée à la production d'énergie renouvelable.

Le développement du Projet nécessitera la réalisation d'un certain nombre d'études dont l'objectif est l'obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires à la construction, calages technico-économiques et obtention d'un contrat d'achat d'énergie, et mises au point de l'articulation juridique entre les partenaires (prise de participation, portage des risques, financement des coûts engagés...).

En vue de cadrer leur organisation et leurs relations, les Parties sont convenues de conclure le présent groupement momentané organisant et stipulant les actions à mener jusqu'à la constitution d'une société de projet dévolue au portage de la construction puis de l'exploitation dudit Projet.

Article 1 : OBJET ET PRINCIPE DU PROJET

Les Parties conviennent de s'organiser en groupement conformément à la présente Convention en vue de soumettre aux administrations compétentes un dossier de demande d'autorisation pour la réalisation de deux centrales photovoltaïques au sol d'une puissance comprise entre 1 et 5 MW. La présente Convention a pour objet de définir les modalités de fonctionnement du Groupement entre les Parties.

Les Parties conviennent que leur engagement dans le Projet est lié à l'état actuel des informations détenues par elles. Si les études futures ou des contraintes externes devaient démontrer des évolutions notables du Projet envisagé ayant un impact négatif significatif (ex : non-rentabilité avérée...), les Parties s'engagent d'ores et déjà à se rapprocher pour adapter, leur partenariat selon le besoin.

Une fois que les Parties auront remis le dossier de demande d'autorisation auprès des autorités compétentes, elles s'engagent mutuellement à ne plus se retirer du Projet. Toutefois si, à l'issue de la procédure d'instruction administrative, les études de détail du Projet ou les conditions imposées par l'Etat devaient démontrer des évolutions notables du Projet ayant un impact négatif significatif (ex : non-rentabilité avérée...), les Parties décident qu'elles se rapprocheraient pour adapter, le cas échéant, leur partenariat.

Les Parties entreront en négociation pour définir et mettre en œuvre, de bonne foi, le modèle d'affaires et de Financement qui assurera la réalisation et l'exploitation/maintenance de la future centrale hydroélectrique, conformément aux principes de collaboration définis ci-après, au plus tard suite à l'obtention des autorisations administratives purgées de tout recours nécessaires à la construction, au raccordement et à l'exploitation du projet.

Les Parties conviennent de mettre en œuvre un Projet qui présente toutes les garanties juridiques, techniques et financières requises dans l'objectif du succès de leur Projet.

Art. 2 : PILOTAGE ET COORDINATION

Structures

Afin d'assurer une bonne exécution du Projet et de permettre une coopération étroite et efficace entre elles, les Parties ont décidé de nommer un mandataire (ci-après le "Mandataire") et de constituer un comité de pilotage pour la phase étude (ci-après le "Comité de Pilotage"), la phase travaux et exploitation étant gérée par les organes indiqués dans la Société Projet qui sera entre-temps créée.

Les Parties entendent se tenir mutuellement informées des négociations et de tout événement pouvant impacter le Projet. Elles en font rapport au Comité de Pilotage.

Mandataire

(1) Le Mandataire du Groupement sera GEG ENeR.

(2) Le Mandataire a pour mission d'assurer toute liaison nécessaire avec les autorités compétentes et la coordination du Groupement pendant l'exécution de la convention.

(3) Le Mandataire représentera les Parties du Groupement vis-à-vis de l'administration en agissant pour le compte des Parties et de façon exclusive sauf en cas de sollicitation de l'autre Partie à participer à certains échanges. Il reçoit à ce titre mandat exclusif et irrévocable de la part de l'autre Partie aux fins de :

remettre le dossier de demande d'autorisation au nom de la SPV commune qui sera créée auprès de l'administration et assurer le suivi de l'instruction du dossier,

veiller à l'application des dispositions de la présente convention, les Parties reconnaissant que ce rôle du Mandataire n'aura pas pour effet d'exonérer de quelque manière que ce soit les Parties de leur responsabilité dans l'exécution de la présente convention,

CS22-028

communiquer à l'autre Partie aussi rapidement que possible toute communication émanant de l'administration dans le cadre de la procédure d'instruction, d'examen et de validation du projet,

associer l'autre Partie à toutes discussions, notamment, avec les autorités compétentes (type DDT, DREAL) et instances locales, étant entendu que GEG ENeR sera le porte-parole officiel du Groupement,

informer les Parties, par écrit et dans les plus brefs délais possibles, de tout élément ou difficulté qui pourraient avoir pour effet ou pour objet d'affecter négativement le Projet et en particulier d'affecter la participation des Parties dans le Projet ou de remettre en cause la structure ou l'organisation du Projet ou encore les règles de gouvernance de la SPV.

La mission du Mandataire ne s'étend pas à la représentation en justice des Parties du Groupement.

Comité de Pilotage

La direction du Projet s'appuie pendant les phases de développement et de réalisation sur un comité opérationnel, le Comité de Pilotage, composé paritairement par des représentants des Parties, qui assurera la fonction de maîtrise d'ouvrage du Projet.

Ce comité de pilotage perdurera après la création de la SPV. Ainsi dès la constitution de la SPV, il rendra compte de l'avancement de la réalisation du Projet dans toutes ses dimensions (notamment coûts, délais, qualité, sécurité) aux organes de la SPV, dont il exécutera les décisions

Le Comité de Pilotage sera présidé par un représentant de GEG ENeR. Il sera réuni au moins une fois par an et aussi souvent qu'il sera nécessaire sur convocation de l'une des Parties. GEG ENeR établit les comptes rendus du Comité de Pilotage et les diffuse pour approbation, dans les quinze (15) jours suivant réception, aux représentants du comité. Au-delà de ce délai, en l'absence de contestation, le compte rendu est réputé accepté.

Le Comité de Pilotage a pour mission de conduire les études et démarches nécessaires à l'instruction de la procédure administrative pour obtenir l'autorisation de réaliser le projet. Il définit les moyens nécessaires pour ce faire et engage les études externes nécessaires, dans les limites du budget prévisionnel de 140 000 Euros.

Le Comité de Pilotage sera constitué de deux (2) représentants dûment habilités de chaque Partie. Si l'une des Parties décide de changer un de ses représentants, elle devra le notifier préalablement à l'autre Partie.

Pour GEG ENeR : 2 membres

Julien DECAUX, responsable développement, directeur adjoint

Antoine CHARRIER, chef de projet

Pour le SYDESL : 2 membres

Information

Dans le cadre du fonctionnement des différentes structures de gestion et de pilotage du Projet, chaque Partie s'engage à fournir à l'autre Partie les informations nécessaires et fiables dont elle dispose, pour la compréhension, la bonne appréhension et la réalisation du Projet.

Chacun est responsable de l'utilisation de l'information (incluant son interprétation) reçue de l'autre Partie et renonce à tout recours pour tout dommage résultant de l'utilisation, par son fait, de ladite

information dès lors que cette information ne lui a pas été transmise par la Partie qui l'a diffusée et que son utilisation ne constitue pas une violation des droits de tiers.

Art 3. CONDITIONS DE FINANCEMENT DU PROJET

Les Parties entendent partager les coûts, investissements, risques et opportunités du Projet, conformément aux principes développés dans cette Convention, sauf modifications des engagements respectifs des Parties convenues entre elles par écrit, et ce dès le stade du groupement.

Toutefois, dans le cadre de la constitution de la SPV, les Parties conviennent d'ores et déjà que :

Le capital de la SPV créée à l'effet du projet sera détenu à hauteur de :

Minimum 40% par GEG ENeR

Minimum 40% par le SYDESL

Maximum 20% par les autres acteurs du territoire

Le financement de projet sans recours, pour la conception et la construction de l'Installation, sera réalisé grâce à un emprunt souscrit par la SPV représentant au minimum de 80% du montant de l'investissement, sous réserve de l'accord des banques ;

les Parties apporteront en fonds propres, ou quasi fonds propres, le solde du financement nécessaire, ainsi que les garanties exigées par les Banques à hauteur de leur participation au capital social de la Société.

Art 4. REPARTITION DES TACHES ET REMUNERATION

Définitions des prestations des Parties

Les prestations de GEG ENeR et du SYDESL sont des prestations d'assistance à Maitre d'Ouvrage pour le compte du Groupement et de la future SPV.

A ce titre, GEG ENeR et du SYDESL mettent à disposition les moyens humains nécessaires à la réalisation des prestations ci-après présentées, étant précisé que les salariés de GEG ENeR et SYDESL conserveront le lien de subordination avec leur employeur respectif. Elles seront assurées par du personnel d'encadrement, des ingénieurs, des techniciens et assistants de gestion.

La répartition des tâches entre GEG ENeR et le SYDESL sera validée par le comité de pilotage.

La prestation comprend les éléments suivants :

Foncier (GEG ENeR et SYDESL) : assurer la préparation, négociation et la signature de l'ensemble des contrats, conventions, avenants, permettant la maîtrise foncière du projet.

Développement technique (GEG ENeR) : assurer le suivi de toutes les études externes et les démarches permettant à la SPV d'être titulaire de toutes les autorisations nécessaires à la construction, au raccordement et à l'exploitation du projet (études de potentiel, d'implantation, de dimensionnement, d'impact environnemental, demandes d'autorisation au titre du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, ...).

Communication et concertation (GEG ENeR et SYDESL) : assurer l'organisation et le suivi des démarches volontaires auprès des parties prenantes : création et animation de structures de concertation et de pilotage, réalisation d'outils d'informations dédiés au projet (lettres d'information, sites internet, ...), organisation de moments privilégiés d'échanges sur le territoire (permanences publiques, visites de sites, ...).

Instruction administrative (GEG ENeR et SYDESL) : assurer l'instruction des demandes administratives, accomplir les démarches nécessaires auprès des gestionnaires concernés et des autorités compétentes afin d'obtenir les autorisations permettant la construction, le raccordement, l'injection sur le réseau et la vente de la production. D'une manière générale gérer au mieux les intérêts du projet dans les relations avec toutes les personnes physiques ou morales, publiques ou privés ainsi qu'avec toutes administrations.

CS22-028

Reporting (GEG ENeR et SYDESL) : assurer le reporting nécessaire sur toutes les démarches engagées auprès des autres parties.

Rémunération des Parties et répartition des coûts

Coûts internes

Dans le cas où la SPV ne serait pas créée et où le projet ne serait pas réalisé, les Parties conviennent que les coûts internes resteront à leur charge respective.

Dès lors que la SPV est créée, 2 contrats de développement distincts seront signés entre la SPV et GEG ENeR puis la SPV et le SYDESL. Ces contrats de développement, dont le projet se trouve en Annexe 1 (ci-après le Contrat de Développement), prévoient qu'en contrepartie de l'exécution des prestations décrites précédemment, les parties percevront une rémunération due uniquement en cas de réalisation du projet et après financement de ce dernier.

Il est d'ores et déjà entendu que cette rémunération sera partagée entre GEG ENeR et le SYDESL au prorata des coûts internes réels et dûment justifié par chaque partie. Un tableau excel des heures passées sur chaque projet, mois par mois, pour chacune des Parties sera partagé entre les Parties. Ce tableau sera mis à jour régulièrement et validé au moins une fois par semestre à compter du lancement du développement (lancement des études d'impact).

OPTION N°1 – Rémunération calculé sur la base d'un TRI Cible

Il est expressément convenu entre les Parties que la rémunération des Parties en tant que Prestataires (tel que ce terme est défini dans le Contrat de Développement ci-annexé) sera adaptée pour permettre un TRI Projet de 2,5 % ou un TRI Actionnaire de 5 %.

La détermination du Prix du développement sera calculé sur la base des hypothèses suivantes :

Analyse économique [20] [durée tarif garantie] ans,

TRI projet calculé après impôts normatifs (sans prendre en compte, pour la détermination du résultat fiscal, l'existence d'intérêts financiers déductibles),

TRI Actionnaire calculé après impôts tenant compte des intérêts financiers,

Les coûts d'investissement (CAPEX) prennent en compte les coûts complets de développement (yc contrat de développement), de construction et de raccordement (hors frais de financement),

Amortissement linéaire sur vingt [20] ans [durée analyse économique],

La méthode de calcul (TRI Projet ou TRI Actionnaire) permettant la rémunération la plus importante sera choisie in fine.

Si le TRI cible n'était pas atteint, les Parties sont d'ores et déjà d'accord pour renégocier leurs modalités de rémunération.

OPTION N°2 – Rémunération montant forfaitaire

En contrepartie de l'exécution des prestations décrites ci-avant, GEG ENeR et SYDESL pourront prétendre à une rémunération forfaitaire et globale de 65 000 € HT.

OPTION N°3 – Rémunération au taux horaire

En contrepartie de l'exécution des prestations décrites ci-avant, GEG ENeR et SYDESL pourront prétendre à une rémunération sur la base d'un taux horaire de 100 € HT.

Coûts externes :

Les factures des prestations externes agréées en COPIL sont refacturées comme suit :

Avant la décision de construire, que la SPV soit déjà créée ou non :

CS22-028

GEG ENER s'acquittera des factures liées à ces coûts externes et, après validation du COPIL, procédera par la suite à la refacturation des dites factures au SYDESL à hauteur de 50 %, avec fréquence semestrielle et paiement à quarante-cinq jours date de facture ;

Le défaut de paiement des dites factures à l'échéance par le SYDESL entraînera, après mise en demeure restée infructueuse, la facturation d'un intérêt de retard égal à une fois et demi le taux d'intérêt légal.

2. après la prise de décision de construire, la création de la SPV et le financement obtenu du Projet :

Les coûts externes sont à la charge de la SPV, selon les modalités qui lui seront propres.

Respect de la législation

Dans le cadre de l'exécution de la Convention, les Parties devront se conformer aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Elles devront se soumettre à toutes les règles en matière d'hygiène et de sécurité, et notamment aux décrets n° 94-1159 du 26 décembre 1994, n° 95-543 du 4 mai 1995 et n° 95-607 du 6 mai 1995 relatifs à la Loi 93-1418 du 31 décembre 1993, tels que modifiés.

Pour la réalisation de leurs prestations, elles s'engagent à prendre en compte toutes les incidences liées à ces dispositions.

Art. 5 EMPLOI DU PERSONNEL

Chaque Partie est responsable du recrutement, de l'emploi et de l'encadrement de son personnel et de sa main d'œuvre pour l'exécution de la Convention et fait son affaire des obligations d'hygiène et de sécurité découlant de la législation en vigueur et de la Convention.

Le personnel de chacune des Parties demeure, en toutes circonstances, placé sous son autorité, sa direction et sa surveillance exclusives.

Aucune Partie n'aura le droit de démarcher ou employer le personnel de l'autre Partie, pour quelque raison que ce soit, excepté avec l'accord préalable des autres Parties.

Art. 6 ASSURANCE QUALITE

Seront définis le cas échéant, sur proposition du Mandataire et avec l'accord unanime des Parties dans un document à établir ultérieurement :

le type de système qualité à mettre en place,
le nom du responsable assurance qualité du chantier,
le système de qualité de référence choisi.

L'ensemble du système qualité à mettre en place est à la charge du Mandataire seul.

Art. 7 CONFIDENTIALITE – PROPRIETE INTELLECTUELLE

Toutes les informations échangées concernant le projet sont considérées comme des informations confidentielles.

On entend par Informations Confidentielles : toutes les informations et/ou toutes les données sous quelque forme et de quelque nature qu'elles soient - incluant notamment tous documents écrits ou imprimés, tous échantillons communiqués par une des Parties et des actes qui en seront la suite ou la conséquence (la présente clause devant être reproduite dans lesdits actes), , ou dans le cas d'une communication orale,

Aucune stipulation de la Convention ne peut être interprétée comme obligeant l'une des Parties à communiquer ses Informations Confidentielles à une autre Partie.

La Partie qui reçoit une Information Confidentielle (ci-après désignée la « Partie Réciendaire ») d'une autre Partie (ci-après désignée la « Partie Emettrice ») s'engage, pendant la durée de la Convention et pendant les cinq (5) ans qui suivent la fin de la Convention, quelle qu'en soit la cause, à ce que les Informations Confidentielles émanant de la Partie Emettrice :

- a) soient protégées et gardées strictement confidentielles ;
- b) ne soient communiquées qu'aux seuls membres de son personnel, ou du personnel de ses Affiliées ou à ses sous-traitants ayant à en connaître pour la réalisation du Projet et sous réserve qu'ils soient tenus d'obligations de confidentialité au moins aussi strictes que celles résultant des présentes ;
- c) ne soient utilisées par lesdites personnes visées au b) ci-dessus que dans le but défini par la Convention ;
- d) ne soient copiées, reproduites ou dupliquées totalement ou partiellement qu'aux fins de réalisation du Projet.

Toutes les Informations Confidentielles et leurs reproductions, transmises par une Partie à une autre Partie, resteront la propriété de la Partie Emettrice sous réserve des droits des tiers et devront être restituées à cette dernière ou détruites sur sa demande, à l'exception d'une copie qui pourra être conservée à des seules fins d'archivage.

En tout état de cause, la Partie Réciendaire reste responsable envers la Partie Emettrice du respect par ses Affiliées et sous-traitants des obligations prévues au présent Article.

La Partie Réciendaire n'aura aucune obligation et ne sera soumise à aucune restriction eu égard à toutes les Informations Confidentielles dont elle peut apporter la preuve :

- a) qu'elles sont entrées dans le domaine public préalablement à leur divulgation ou après celle-ci mais dans ce cas en l'absence de toute faute de la Partie Réciendaire,
- b) qu'elles étaient licitement en sa possession avant de les avoir reçues de la Partie Emettrice,
- c) qu'elles ont été reçues d'un tiers autorisé à les communiquer,
- d) que leur utilisation ou communication a été autorisée par écrit par la Partie Emettrice,
- e) qu'elles ont été développées de manière indépendante et de bonne foi par des personnels de la Partie Réciendaire n'ayant pas eu accès à ces Informations Confidentielles.

Dans le cas où la communication d'Informations Confidentielles est imposée par l'application d'une disposition légale ou réglementaire ou dans le cadre d'une procédure judiciaire, administrative ou arbitrale, cette communication doit être limitée au strict nécessaire. La Partie Réciendaire s'engage à informer immédiatement et préalablement à toute communication, si cela est matériellement et juridiquement possible, la Partie Emettrice afin de permettre à cette dernière de prendre les mesures appropriées à l'effet de préserver leur caractère confidentiel.

Il est expressément convenu entre les Parties que la communication par les Parties entre elles d'Informations Confidentielles, au titre de la Convention, ne peut en aucun cas être interprétée comme conférant de manière expresse ou implicite à la Partie Réciendaire un droit quelconque, notamment de propriété intellectuelle (sous forme d'une licence ou par tout autre moyen) sur les Informations Confidentielles.

Art. 8 EXCLUSIVITE

Les Parties s'engagent à collaborer de bonne foi et de façon exclusive pour préparer et remettre de dossier de demande d'autorisation pour le Projet auprès des autorités compétentes.

Les Parties s'interdisent de participer directement ou indirectement, individuellement ou en association avec d'autres entreprises à l'exécution du Projet excepté avec l'accord exprès préalable et écrit des autres Parties.

Les Parties conviennent que la présente obligation d'exclusivité s'applique également à leurs Affiliées, et se portent fort du respect par les Affiliées de la présente exclusivité.

Art. 9 RESPONSABILITE

Responsabilité à l'égard des tiers

Chacune des Parties reste responsable, dans les conditions du droit commun, des dommages que son personnel pourrait causer aux tiers à l'occasion de l'exécution la présente Convention.

Responsabilité entre les Parties

Dommages corporels

Chacune des Parties prend en charge la couverture de son personnel conformément à la législation applicable dans le domaine de la sécurité sociale, du régime des accidents du travail et des maladies professionnelles dont il relève et procède aux formalités qui lui incombent.

Chaque Partie est responsable, dans les conditions de droit commun, des dommages de toute nature causés par son personnel au personnel de l'autre Partie ou de la SPV, le cas échéant.

Dommages aux biens

Chaque Partie est responsable, dans les conditions de droit commun, des dommages qu'elle cause du fait ou à l'occasion de l'exécution de la convention aux biens mobiliers ou immobiliers d'une autre Partie.

Dommages Indirects

Les Parties renoncent mutuellement à se demander réparation des préjudices indirects (perte de production, perte de chiffre d'affaires, manque à gagner, etc.) qui pourraient survenir dans le cadre de la Convention.

Les Parties s'interdisent de participer directement ou indirectement, individuellement ou en association avec d'autres entreprises à l'exécution du Projet excepté avec l'accord exprès préalable et écrit des autres Parties.

Les Parties conviennent que la présente obligation d'exclusivité s'applique également à leurs Affiliées, et se portent fort du respect par les Affiliées de la présente exclusivité.

Art. 10 DUREE

Entrée en vigueur

La Convention entrera en vigueur à sa signature par la dernière des Parties.

Terme et expiration de la Convention

La Convention expirera à la signature du pacte d'associés qui accompagnera la création de la société de projet ou à la mise en service du projet ou tout autre accord des Parties, lequel entre les trois interviendrait en priorité, sauf en ce qui concerne les articles IV, VII et IX.

Dans le cas où le Projet ne serait pas financé, et construction pas démarrée, le COPiL se réunira au plus tard 3 mois après la constatation de la non faisabilité du Projet afin d'établir par accord commun une date de fin de la présente Convention.

Art. 11 NATURE DE LA CONVENTION

Intuitu personae - Cession - Sous-traitance - Substitution

La Convention est conclue intuitu personae, et les Parties entendent mettre en œuvre le Projet ensemble. Si toutefois il devait être question de l'entrée d'un nouveau partenaire tiers dans le Projet, les Parties se rapprocheraient pour se concerter et décider si elles souhaitent amender la Convention. Nulle Partie n'aura le droit de céder tout ou partie de ses obligations au titre de la Convention ou de sous-traiter à un tiers, excepté avec l'accord préalable écrit de l'autre Partie.

Nature juridique du Groupement

Chaque Partie agit comme une entité indépendante dans son propre intérêt et reconnaît que le présent Groupement ne pourra en aucun cas être assimilé à une société ou à toute autre forme juridique jouissant de la personnalité morale. Les Parties feront tout ce qui est en leur pouvoir pour éviter tout malentendu à ce sujet.

Avenants

Toutes modifications de la Convention seront décidées et arrêtées d'un commun accord entre les Parties et feront l'objet d'un avenant écrit.

De ce fait, aucun amendement, modification, prolongation, résiliation ou renonciation à la Convention ou à une de ses dispositions ne sera valable si elle n'est pas constatée dans un écrit signé par la Partie à l'encontre de laquelle cette disposition est invoquée.

Art. 12 Droit applicable - CONTESTATIONS - JURIDICTION COMPETENTE

Droit applicable

La Convention ainsi que tous les actes contractuels qui en seront la suite ou la conséquence sont soumis au droit Français.

Règlement amiable

Les Parties s'efforceront de régler entre elles, de bonne foi et à l'amiable, tous les litiges qui surviendraient entre elles en conséquence de la Convention notamment au titre de l'existence, de l'exécution, de l'inexécution, de la validité ou de l'interprétation de la Convention.

Tout différend auquel la Convention pourrait donner lieu, et notamment pour son interprétation et son exécution, devra être réglé dans un délai de deux (2) mois, au maximum à compter de la notification de ce différend par la Partie la plus diligente sauf en cas d'urgence nécessitant l'initiation d'une action judiciaire en la forme des référés.

Conciliation

Tout différend relatif à l'existence, l'exécution, l'inexécution, la validité, la résiliation ou l'interprétation de la Convention qui naîtrait entre les Parties et ne pourrait être réglé de façon amiable directement entre les Parties, sera soumis, préalablement à toute procédure arbitrale, à un conciliateur unique désigné par les Parties.

Ce conciliateur aura pour mission de s'efforcer de régler le différend qui lui sera soumis ainsi que de faire accepter une solution amiable.

Juridiction compétente

Tout litige ou différend né ou découlant de la Convention qui ne pourra être résolu à l'amiable ou par conciliation, à défaut d'accord amiable, relèvera de la compétence du Tribunal de Commerce de Grenoble.

Art. 13 ELECTION DE DOMICILE - NOTIFICATION

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs tels qu'indiqués en tête des présentes.

Art. 14 DISPOSITIONS GENERALES

Au cas où l'une quelconque des clauses de la Convention, en totalité ou en partie, ou son application dans certaines circonstances serait reconnue ou déclarée nulle ou en violation d'une disposition d'ordre public, ou au cas où son exécution serait considérée comme impossible, ladite clause sera réputée non écrite et toutes les autres clauses non affectées par la clause nulle ou illicite resteront en vigueur.

Dans un tel cas, les Parties négocieront de bonne foi afin de substituer, si possible, à la stipulation illicite ou inapplicable, une stipulation licite et applicable correspondant à l'esprit et à l'objet de celle-ci.

La Convention, ainsi que son Préambule et ses Annexes qui en font partie intégrante, contient l'intégralité des termes et conditions sur lesquels les Parties se sont mises d'accord. Elle annule et remplace tous accords antérieurs ou préalables éventuels entre les Parties relatifs à son objet. Toutes les stipulations de la Convention qui peuvent raisonnablement être interprétées comme survivant à la pleine exécution, à l'expiration, à la caducité, à la résiliation, à la résolution ou à l'annulation de la Convention, survivront à cet événement.

Chacune des Parties assumera les frais, honoraires et charges liés à la négociation, rédaction et l'exécution de la Convention, notamment les honoraires de ses Conseils.

CS22-028

Envoyé en préfecture le 05/07/2022
Reçu en préfecture le 05/07/2022
Affiché le 05/07/2022
ID : 071-257102582-20220628-CS22_028B-DE

EN FOI DE QUOI, les Parties ont donné pouvoir à leurs représentants aux fins de signer la Convention.

Fait en TROIS (3) exemplaires originaux et identiques, autant que de Parties, plus DEUX (2) aux fins d'enregistrement, remis au Bénéficiaire, s'il décidait d'y faire procéder.

<p>Pour le SYDESL</p> <p>Le</p> <p>A</p>	<p>Pour GEG ENeR,</p> <p>Le</p> <p>A</p>
--	--

CS22-028

ANNEXE 2

LE PULEY / SASSANGY / ccScC



CONVENTION DE PARTENARIAT ET
CENTRALES PHOTOVOLTAÏQUES AU SOL SUR LES COMMUNES DU PULEY ET DE SASSANGY (71)

D'EXCLUSIVITE POUR LE DEVELOPPEMENT DE

Version Finale à présenter pour signatures aux parties

Entre

1) Conjointement :

La Commune de LE PULEY (code INSEE 71363), numéro SIREN 217 105 014, représentée par Monsieur Pascal GUENARD en sa qualité de Maire, spécialement habilité aux fins des présentes aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date de Juin 2022,

ET

La Commune de SASSANGY (code INSEE 71501), numéro SIREN 217 103 639, représentée par Madame Aurélie BOIVIN en sa qualité de Maire, spécialement habilité aux fins des présentes aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date de Juin 2022,

ET

La Communauté de Communes Sud Côte Chalonnaise, ayant son siège Chemin des marbres, 71390 BUXY, représentée par Antonio PASCUAL en sa qualité de Président, spécialement habilité aux fins des présentes aux termes d'une délibération du Conseil Communautaire en date de Juin 2022,

Ci-après désignés conjointement les « Collectivités »,

2) Le groupement SYDESL et GEG ENeR représenté de façon indissociable par :

GEG ENERGIES NOUVELLES ET RENOUVELABLES (GEG ENeR), Société par actions simplifiée, au capital de 599 462,25 euros, dont le siège social est situé au 17 rue de la Frise 38000 GRENOBLE, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Grenoble sous le numéro 378 201 800, représentée par son Président, la société GEG Sources d'Energies, elle-même représentée par son Président, la société Gaz Electricité de Grenoble, représentée par Christine GOCHARD, sa Directrice Générale, dûment habilitée à cet effet,

ET

Le SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIE DE SAONE ET LOIRE (SYDESL), établissement public syndicat mixte communal, dont le siège est situé au 200 boulevard de la Résistance 71000 MACON, dont le numéro SIREN est le suivant 257 102 582, représenté par son Président, Monsieur Jean SAINSON, dûment habilité à cet effet,

Ci-après collectivement le « Groupement »,

CS22-028

Envoyé en préfecture le 05/07/2022
Reçu en préfecture le 05/07/2022
Affiché le 05/07/2022
ID : 071-257102582-20220628-CS22_028B-DE

Ci-après dénommées individuellement une « Partie » ou collectivement les « Parties »,

CS22-028

EXPOSE PREALABLE

Les communes du Puley et de Sassangy et la Communauté de Communes Sud Côte Chalonnaise ont souhaité s'engager dans la production d'énergie renouvelable sur leur territoire et ont identifié deux terrains situés sur les communes du Puley et de Sassangy, qui sont des anciennes carrières fermées depuis plusieurs années (ci-après les « Sites »). Les Sites sont présentés en Annexe 1.

La Communauté de Communes Sud Côte Chalonnaise (ci-après la « ccScC ») a organisé, avec l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage Coopawatt, un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) en vue de sélectionner un opérateur photovoltaïque pour le développement, la construction et l'exploitation de centrales photovoltaïques au sol sur les Sites. L'ensemble de ces 3 opérations (développement, construction, exploitation) représente le Projet. Cette démarche s'inscrit pleinement dans la continuité des actions entreprises par la ccScC qui a établi un Contrat de Transition Energétique portant sur 4 axes dont celui de la production d'énergie renouvelable.

A l'issue de l'Appel à Manifestation d'Intérêt, et sur la base de discussions menées avec la ccScC et Coopawatt, les communes du Puley et de Sassangy ont décidé de sélectionner l'offre présentée par GEG ENeR, énergéticien expérimenté, spécialisé dans le développement, la construction et l'exploitation de projets d'énergie renouvelable.

Indépendamment de l'AMI, GEG ENeR a initié des discussions avec le Syndicat Département d'Energie de Saône et Loire (ci-après le « SYDESL ») en vue de soutenir la création d'une structure dédiée à la production d'énergie renouvelable. La structure prendrait la forme d'une Société d'Economie Mixte portée par le SYDESL, accueillant en son sein des partenaires, privés ou semi-publics, comme GEG ENeR. C'est donc tout naturellement que GEG ENeR a proposé aux communes du Puley et de Sassangy et à la ccScC d'associer le SYDESL dans le développement du Projet. Cette association prend la forme du Groupement désigné ci-dessus, formé entre GEG ENeR et le SYDESL, le SYDESL pouvant être substitué à terme par la future société d'économie mixte dédiée à la production d'énergie renouvelable.

Le développement du Projet nécessitera la réalisation d'un certain nombre d'études dont l'objectif est l'obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires à la construction, calages technico-économiques et obtention d'un contrat d'achat d'énergie, et mises au point de l'articulation juridique entre les partenaires (prise de participation, portage des risques, financement des coûts engagés...). Pour cela, les Parties sont convenues de conclure la présente convention de partenariat et d'exclusivité (ci-après la « Convention ») organisant et stipulant les actions à mener jusqu'à la constitution d'une ou de deux sociétés de projet (ci-après la « Société Projet » ou les « Sociétés Projet ») dévolues au portage de la construction puis de l'exploitation des centrales photovoltaïques sur les Sites.

Les Parties ont bien conscience que le développement des 2 projets photovoltaïques pourront connaître des dynamiques différentes. Elles conviennent d'ores et déjà que la Convention sera adaptée par avenant(s) aux évolutions rencontrées par les projets.

Dans la suite de la Convention, le Projet porte sur le développement, la construction, l'exploitation des 2 projets ou finalement d'un seul si l'un des deux venait à rencontrer une difficulté insurmontable conduisant à son abandon.

ARTICLE 1er : OBJET DE LA CONVENTION

L'objet de la présente Convention est de décrire les obligations respectives des Parties, qui s'attacheront à suivre la philosophie du Projet dont les grandes lignes peuvent être résumées comme suit et non hiérarchisées par ordre d'importance :

Réaffirmation de la volonté des acteurs à participer à la production d'énergie renouvelable sur leurs territoires

Ancrage local et territorial

Dimension pédagogique

Valorisation du patrimoine foncier propriété des communes propriétaires

Maximisation des retombées économiques pour les communes propriétaires et pour les territoires concernés

Fonctionnement démocratique, transparence de la gouvernance de la Société Projet à créer

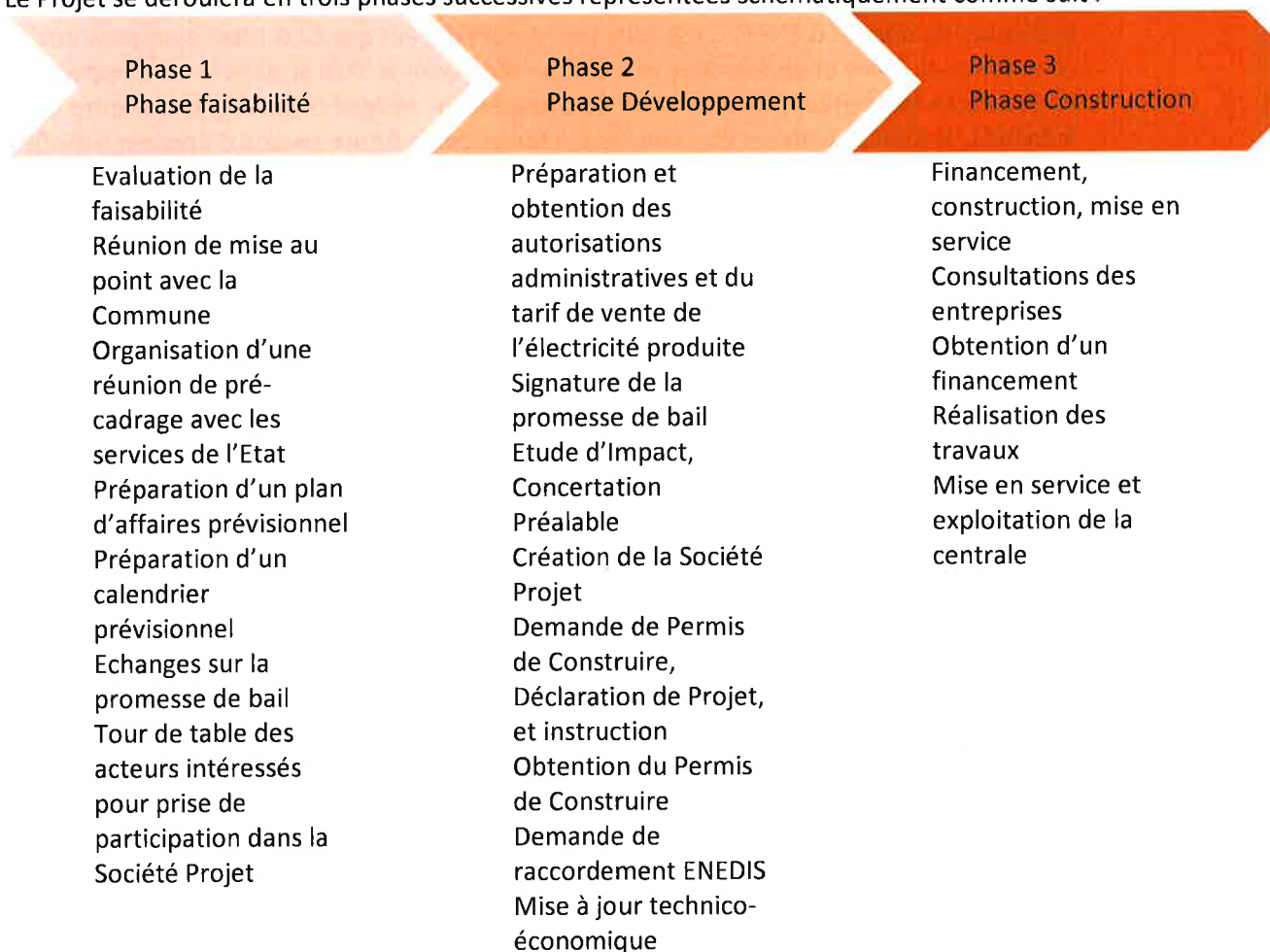
Plus généralement, la présente Convention a pour objet de définir les grands principes de collaboration entre les Parties pour l'étude et, le cas échéant, la mise en place de centrales photovoltaïques sur les Sites identifiés.

C'est dans ce cadre que les Parties s'engagent à collaborer pour le développement du Projet dans les conditions décrites ci-dessous, dans la perspective de prendre des participations dans le capital de la Société Projet qui sera créée pour les besoins du Projet conformément aux dispositions réglementaires applicables.

ARTICLE 2 : PHASAGE DU PROJET

2.1 Phasage général du projet photovoltaïque

Le Projet se déroulera en trois phases successives représentées schématiquement comme suit :



Mise à jour des
participations dans la
Société Projet
Candidature à un
appel d'offre CRE
pour l'obtention d'un
tarif

2.2 Phase 1 (Faisabilité)

2.2.1 Objet de la phase 1

Il s'agit de la phase de faisabilité du Projet permettant de cerner les principaux enjeux, d'obtenir une première vision technico-économique et calendaire, et d'identifier tout enjeu réhibitoire à un développement, avant lancement des études de développement à proprement parler.

La phase 1 comprend :

Réunion de mise au point avec les Collectivités

Récupération de toutes informations du Site, historique

Partage des sensibilités connues : environnementales, foncières, autres utilisations du Site, ...

Réalisation d'un premier projet de calepinage et synthèse des enjeux pressentis

Organisation avec les Collectivités d'une réunion de pré-cadrage avec les Services de l'Etat :

Présentation du projet

Recueil des avis préliminaires « sous réserve » (sous réserve notamment des résultats des inventaires faunistiques / floristiques conduits dans le cadre de l'étude d'impact environnemental)

Définition d'un calendrier des demandes d'autorisation

Validation du portage des démarches (Commune pour le lancement de la DP, la saisine de différentes instances comme la CDPENAF, la demande d'Enquête Publique conjointe au PC, Opérateur pour le PC et pour la demande d'Enquête Publique conjointe à la DP, ...)

Construction du calendrier de développement du Projet

Edition d'un plan d'affaires prévisionnel

Signature de la convention de partenariat. Cette tâche est un jalon nécessaire et incontournable pour engager les autres actions.

Lancement d'études préliminaires très spécifiques si jugé opportun par le Groupement : par exemple (non limitatif), une pré-étude de raccordement avant complétude (PRAC) auprès d'ENEDIS, un inventaire faunistique/floristique très spécifique pour préciser un enjeu, une étude géotechnique d'avant-projet pour cadrer un risque ou une incertitude, étude préalable de l'admissibilité des projets à l'AO CRE PPE2

Discussions sur le projet de Promesse de Bail

Premier tour de table des acteurs pressentis pour une prise de participation (avec/sans prise de risque) dans la future Société Projet : Commune, communauté de communes, structure citoyenne, ...

La phase 1 est animée essentiellement par les membres du Groupement, avec les Collectivités.

2.2.2 Répartition des frais de la phase 1

L'ensemble des frais éventuellement générés pour l'exécution de la phase 1 sont portés par le Groupement. Ces frais ne portent pas sur le temps passé par les Collectivités. Les Collectivités supportent par ailleurs le coût de la prestation de l'Assistant à Maître d'Ouvrage Coopawatt qu'elles ont sélectionné pour animer l'Appel à Manifestation d'Intérêt et les discussions partenariales initiales.

CS22-028

Les prestations d'études spécifiques lancées pendant cette phase feront l'objet d'une refacturation à la Société Projet selon les modalités de l'article 3.

2.3 Phase 2 (Développement)

2.3.1. Objet de la phase 2

Elle a pour finalité l'obtention de toutes les autorisations nécessaires à la construction et à l'exploitation du projet.

Le lancement des études de la phase 2 est conditionné par la finalisation et la signature des promesses de baux.

La phase 2 comprend :

Signature de la promesse de bail entre les Parties.

Réalisation par le Groupement de toutes les études techniques et environnementales nécessaires au dépôt d'un Permis de Construire :

Etablissement de la liste des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet ;

étude d'impact environnemental (dossier Loi sur l'Eau en option) ;

étude préalable de raccordement avant complétude (étude ENEDIS) ;

étude géotechnique G2AVP ;

levé topographique

Organisation de la Concertation Préalable (dossier de présentation du projet et réunion d'information publique)

Création de la société de projet (ci-après la « Société Projet »)

Montage du dossier de demande de Permis de Construire au titre des codes de l'environnement et de l'urbanisme, et dépôt au nom de la Société Projet

Echanges avec la collectivité territoriale compétente pour le montage et le dépôt par cette dernière du dossier de Déclaration de Projet

Suivi de l'instruction administrative par les services de l'Etat et organisation de l'enquête publique (éventuellement conjointe PC/DP)

Demande de raccordement au réseau électrique (après obtention PC)

Mise à jour des données technico-économiques (Productible, CAPEX, OPEX)

Décision des Collectivités et d'autres parties intéressées d'entrer au capital de la Société Projet (avant candidature à l'AO CRE)

Candidature à un appel d'offres CRE pour obtention d'un tarif de vente de l'électricité produite, et/ou évaluation de tout autre mécanisme de valorisation de l'énergie

2.3.2. Prestation réalisée par le Groupement pendant la phase 2

Durant cette phase, les membres du Groupement assurent une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le compte de la future Société Projet. La prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage comprend les éléments suivants :

Foncier (GEG ENeR et SYDESL) : assurer la préparation, négociation et la signature de l'ensemble des contrats, conventions, avenants, permettant au Groupement puis à la Société Projet de disposer de la maîtrise foncière du Projet, y compris le foncier nécessaires aux éventuelles mesures de compensation requises par la réglementation.

Développement technique (GEG ENeR et SYDESL) : assurer l'encadrement et le suivi de toutes les études externes et les démarches permettant à la Société Projet d'être titulaire de toutes les autorisations nécessaires à la construction, au raccordement et à l'exploitation du projet (études de potentiel, d'implantation, de dimensionnement, d'impact environnemental, demandes d'autorisation au titre du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, demande de raccordement au réseau...).

Communication et concertation (GEG ENeR et SYDESL) : en accord avec les Collectivités, assurer l'organisation et le suivi des démarches volontaires auprès des parties prenantes : création et

animation de structures de concertation et de pilotage, réalisation d'outils d'informations dédiés au projet (lettres d'information, sites internet, ...), organisation de moments privilégiés d'échanges sur le territoire (permanences publiques, visites de sites, ...).

Instruction administrative (GEG ENeR et SYDESL) : assurer le suivi de l'instruction des demandes administratives, accomplir les démarches nécessaires auprès des gestionnaires concernés et des autorités compétentes afin d'obtenir et de purger de tout recours les autorisations permettant la construction, le raccordement, l'injection sur le réseau et la vente de l'électricité produite. D'une manière générale gérer au mieux les intérêts du Projet dans les relations avec toutes les personnes physiques ou morales, publiques ou privés ainsi qu'avec toutes administrations.

Juridique (GEG ENeR et SYDESL) : assurer la rédaction de l'ensemble de la documentation juridique (statuts, pacte d'actionnaires, conventions, avenants, ...) nécessaire à la création de la Société Projet et à son adaptation à l'évolution de l'actionnariat le cas échéant.

Reporting (GEG ENeR et SYDESL) : assurer le reporting sur toutes les démarches engagées auprès des Collectivités.

A ce titre, GEG ENeR et le SYDESL mettent à disposition les moyens humains nécessaires à la réalisation de la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage, étant précisé que les salariés de GEG ENeR et du SYDESL conserveront le lien de subordination avec leur employeur respectif. La prestation sera assurée par du personnel d'encadrement, des ingénieurs, des techniciens et assistants de gestion.

2.3.3. Prestation réalisée par les Collectivités pendant la phase 2

Durant cette phase, les Collectivités participent aux réunions d'échange avec les Services de l'Etat (soutien du Projet) et aux réunions de présentation du Projet (avancement, dossier PC, ...) et apportent un soutien aux démarches réalisées par les membres du Groupement conformément au présent Contrat. Elles se positionnent sur la participation au capital de la Société Projet. La ccScc mandate un bureau d'études spécialisé en Urbanisme pour l'élaboration, le dépôt et le suivi de l'instruction de la Déclaration de Projet.

2.3.4. Répartition des frais de la phase 2

L'ensemble des frais liés à l'exécution de la phase 2 sont portés par le Groupement.

Les Collectivités supportent le coût de la prestation de l'Assistant à Maître d'Ouvrage Coopawatt qu'elles ont sélectionné pour animer l'Appel à Manifestation d'Intérêt et les discussions partenariales initiales. La ccScc porte les coûts d'élaboration et de suivi d'instruction de la Déclaration de Projet.

Les frais d'études externes et les frais de prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage feront l'objet d'une refacturation à la Société Projet selon les modalités de l'article 3.

2.4 Phase 3 (Construction)

2.4.1. Objet de la phase 3

La phase 3 a pour objet la construction du Projet et se matérialise par :

Sélection des entreprises de travaux, fournisseurs et équipe d'encadrement de la construction ;

Consultation d'au moins trois établissements bancaires ayant leur siège en France et obtention d'un financement portant sur au moins 80% du coût global du Projet

Mise en œuvre des assurances nécessaires à la construction : consultation des assureurs et obtention des projets de contrats pour la Construction et en prévision de l'Exploitation

Obtention de projets de contrats en vue de l'exploitation du Projet :

Exploitation / Supervision / Maintenance

CS22-028

Contrat d'agrégation (vente de l'énergie sur le marché de l'énergie)
Contrat de Complément de Rémunération avec EDF OA (en lien avec l'appel d'offres CRE)
Ou autre contrat de valorisation de l'énergie
Autres prestations (entretien des espaces verts, ...)
Décision de construire en accord avec les Collectivités
Rétération du bail avec la Commune
Suivi de la construction
Mise en service de la centrale photovoltaïque, prise en main par l'exploitant désigné par la Société
Projet

La phase 3 sera assurée par la Société Projet.

2.4.2. La décision de construire

Lorsque l'ensemble des autorisations du Projet auront été obtenues, auront été purgées de tout recours, et que les différents prestataires pressentis auront été sélectionnés, y compris ceux nécessaires au financement, les Parties pourront décider conjointement de construire le Projet, dans le cadre de l'organe décisionnaire de la Société Projet.

Dans le cas où l'une des formalités ou démarches administratives ou juridiques relatives à l'obtention des autorisations nécessaires au Projet n'aura pu être accomplie pour des raisons non imputables aux Parties, l'organe décisionnaire de la Société Projet décidera de l'action à mener en fonction de la nature de l'obstacle. Le cas échéant, l'organe décisionnaire de la Société Projet pourra prononcer l'abandon du projet.

La décision d'engager la construction entérinera :
Le calendrier prévisionnel de réalisation du Projet
La signature du financement pour le Projet et l'apport des fonds propres nécessaires
Le plan d'affaires à 30 ans établi sur la base des hypothèses partagées

2.4.3. Prestation réalisée par le Groupement pendant la phase 3

Durant cette phase, les membres du Groupement assurent une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le compte de la future Société Projet. La prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage réalisée pour le compte de la Société Projet comprend les éléments suivants :

Foncier (GEG ENeR et SYDESL) : assurer les démarches nécessaires à la réitération des baux avec les Communes, notamment obtention d'un document d'arpentage (ou document modificatif du parcellaire cadastral) sur la base de l'implantation définitive du Projet, relation avec les notaires
Encadrement de la construction (GEG ENeR et SYDESL) :

assurer les consultations pour constituer l'équipe d'encadrement de la construction : bureau de contrôle, CSPS, coordonnateur environnemental, AMO technique...

assurer l'ensemble des consultations nécessaires à la sélection et à la contractualisation des entreprises de construction et des fournisseurs (modules photovoltaïques notamment)
suivi de la construction réalisée par les entreprises, participer aux opérations de réception et de contrôle de la performance.

Assurances (GEG ENeR et/ou SYDESL et/ou collectivités) : consulter et négocier des projets de contrats d'assurance chantier et assurance exploitation, conformes aux demandes de l'auditeur qui aura été, le cas échéant, proposé par le partenaire bancaire retenu pour le financement du Projet
Financement / Trésorerie / Comptabilité (GEG ENeR et/ou SYDESL) :

CS22-028

consultation des partenaires bancaires et obtention d'un projet de contrat de dette, mise en œuvre des audits (technique / légal / assurances), puis réalisation du « closing » bancaire
gestion opérationnelle de la trésorerie de la Société Projet, appels de fonds aux actionnaires, tirages sur l'emprunt, règlement des factures...

relation avec le commissaire aux comptes le cas échéant

gestion de l'ensemble des déclarations comptables et fiscales de la Société Projet

Démarches administratives (GEG ENeR et SYDESL) : assurer toute démarche administrative en lien avec l'opération de construction et avec les autorisations administratives obtenues :

Déclaration d'ouverture de chantier, déclaration aux organismes de prévention

Déclaration d'achèvement des travaux et conformité, et PC modificatif le cas échéant

Mise en place des garanties financières exigées par le cahier des charges de l'appel d'offres CRE

Relation avec les gestionnaires de réseau (électricité, télécom...) pour assurer le raccordement du Projet, l'injection et la vente d'électricité

D'une manière générale gérer au mieux les intérêts du Projet dans les relations avec toutes les personnes physiques ou morales, publiques ou privés ainsi qu'avec toutes administrations.

Juridique (GEG ENeR et/ou SYDESL) :

assurer la tenue des différentes instances décisionnaires de la Société Projet, dès que nécessaire.

proposer et piloter l'ensemble de la documentation nécessaire à la signature de tous les contrats, en particulier le contrat de dette

Reporting (GEG ENeR et SYDESL) : assurer le reporting sur toutes les démarches engagées auprès des autres parties.

Communication (GEG ENeR et SYDESL) : en accord avec les Collectivités et les parties prenantes, assurer l'organisation d'une visite de chantier aux élus, d'une inauguration en présence des partenaires de la Société Projet et des élus, d'une visite aux habitants à l'issue de la construction.

A ce titre, GEG ENeR et le SYDESL mettent à disposition les moyens humains nécessaires à la réalisation de la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage, étant précisé que les salariés de GEG ENeR et du SYDESL conserveront le lien de subordination avec leur employeur respectif. La prestation sera assurée par du personnel d'encadrement, des ingénieurs, des techniciens et assistants de gestion.

2.4.4. Répartition des frais de la phase 3

La prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la phase 3 fait l'objet d'une rémunération définie dans l'article 3.

L'ensemble des frais liés à l'exécution de la phase 3 sont portés par la future Société Projet.

En cas de refus d'entériner la décision de construire, les coûts portés par la Société Projet sont supportés par l'ensemble des actionnaires au prorata de leur détention du capital de la Société Projet.

ARTICLE 3 – FACTURATION DU DEVELOPPEMENT ET PRIME DE SUCCES

En cas de validation de la décision de construire, les frais de développement engagés en phases 1 et 2, et les frais d'encadrement de la construction de la phase 3 seront facturés à la Société Projet.

Ces frais porteront sur :

l'ensemble des dépenses externes, refacturé par le Groupement ;

le forfait de développement fixé à 45000 € par projet développé tiré du contrat de développement, refacturé par le Groupement ; en cas de synergie dans le développement des projets

CS22-028

photovoltaïques sur les deux sites, ce montant sera ramené à 65 000 € ; la notion de synergie est détaillée ci-après ;

le forfait d'assistance à maîtrise d'ouvrage de construction fixé à 50 000 € par projet construit, refacturé par le Groupement ; en cas de synergie pour la construction des centrales photovoltaïques sur les deux sites, ce montant sera ramené à 75 000 € ; la notion de synergie est détaillée ci-après ;

la prestation d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Coopawatt supportée par la ccScc au titre de l'animation de l'AMI et des discussions partenariales, pour un montant qui ne pourra excéder 7500 € si un seul projet a obtenu une validation de la décision de construire ou 15 000 € si les 2 projets ont obtenu leur validation de la décision de construire, refacturée par la ccScc ;

la prestation de montage du dossier de financement de projet, associée à une convention de financement. Le montant de cette prestation s'établit à 0,25% du montant de la dette à lever, refacturée par GEG ENER ;

une prime de succès.

L'absence de synergie sera objectivement déterminée à l'unanimité par le Comité de pilotage.

L'absence de synergie en phase de développement est caractérisée par l'un des faits suivants :

- la réalisation de deux déclarations de projet de mise en compatibilité du PLUi distinctes,
- ou la réalisation d'études d'impact dissociées avec plus de 6 mois de décalage dans le temps,
- ou des instructions de permis de construire dissociées avec plus de 6 mois de décalage dans le temps.

L'absence de synergie en phase de construction est caractérisée par l'un des faits suivants :

- construction des 2 projets à plus de 6 mois de décalage,
- ou consultation dissociée des entreprises de construction et/ou des fournisseurs d'équipement.

L'abandon d'un des 2 projets en phase de développement ou de construction sera également considéré comme un cas d'absence de synergie.

La prime de succès sera définie avec les règles suivantes :

Le montant de la prime de succès sera adapté pour permettre d'atteindre un TRI Projet de 2.50% calculé sur 25 ans après Impôts sur les Sociétés normatifs.

La prime de succès ne peut pas être négative.

Une fois calculée, la prime de succès sera répartie de la manière suivante :

25% de la prime de succès sera convertie en surloyer intégré au montant du loyer dû par la Société Projet à la commune bailleresse au titre de la promesse de bail (ou du bail une fois réitéré). Le surloyer annuel est calculé comme le montant versé annuellement, sur la durée du bail, indexé dans les mêmes conditions que le loyer initialement prévu, qui permet de retrouver la rentabilité d'un projet qui devrait tenir compte du paiement de 25% de la prime de succès. Le surloyer est intégré au loyer apparaissant dans le bail lors de sa réitération.

75% de la prime de succès est versée aux membres du Groupement. Le règlement de cette prime est effectif avant la date d'achèvement de la construction du Projet.

En cas de décision de ne pas construire le projet et au cas où les Collectivités ne souhaiteraient pas entrer au capital de la future Société Projet, aucun coût ne sera facturé aux Collectivités.

ARTICLE 4 – CONSTITUTION ET SPECIFICITES APPLICABLES A LA SOCIETE PROJET

La Société Projet sera créée au cours de la Phase 2, avant toute candidature à l'appel d'offre CRE (cf article 2.3.1), dans les conditions décrites ci-dessous. Il est rappelé qu'il pourra être créée une seule société projet ou deux sociétés distinctes si les participations ne sont pas identiques ou si les développements et les perspectives de construction ne sont pas synchrones. Aussi, les paragraphes suivants s'entendent pour chaque Société Projet créée. La décision de créer une société projet commune aux 2 projets, ou deux sociétés projets distincts sera prise à l'unanimité par le Comité de Pilotage dans une recherche d'optimisation du fonctionnement des Sociétés Projet (gouvernances) et prise en compte des enjeux à mutualiser ou au contraire dissocier le portage des projets.

Les informations données ci-dessous le sont à titre indicatif.

4.1. Forme de la société

La Société Projet sera constituée conformément à la réglementation en vigueur et plus particulièrement sous la forme d'une société par actions simplifiée (SAS). Elle aura pour objet social le développement, la construction et l'exploitation de centrales photovoltaïques au sol et la production d'énergie électrique d'origine photovoltaïque sur le territoire des communes de SASSANGY et LE PULEY.

Sa gouvernance, définie dans ses statuts (les « Statuts ») et un pacte d'associés (le « Pacte »), permettra aux collectivités participant le cas échéant à son capital d'exercer un contrôle sur la structure, le tout dans les conditions prévues à l'article L. 2253-1 du CGCT et de l'article L 2122-1-3 du CG3P visé ci-dessus.

4.2. Actionnariat initial

Dans l'ensemble de cet article, les Parties reconnaissent que :

le SYDESL pourra être substitué dans sa participation à la Société Projet par la SEM énergie départementale si cette dernière est créée entretemps,

chaque collectivité territoriale faisant partie des Collectivités signataires de la Convention pourra décider de sa prise de participation au capital de la Société Projet indépendamment du choix des autres collectivités territoriales signataires de la Convention.

la somme des participations des Collectivités est forcément inférieure ou égale à 20%.

En l'absence de participation des Collectivités ou d'autres acteurs identifiés ci-après, la répartition du capital social et des droits de vote de la Société Projet sera celui-ci :

GEG ENeR : 50%

SYDESL : 50%

Les Parties conviennent que les Collectivités qui le souhaitent pourront prendre ensemble une participation jusqu'à hauteur de 20% du capital social et des droits de vote de la Société Projet. Pour une participation totale de X% (X étant positif et inférieur ou égal à 20%) des Collectivités, la répartition du capital social et des droits de vote serait celui-ci :

GEG ENeR : $(50-X/2)\%$

SYDESL : $(50-X/2)\%$

Collectivités: X%

Lors des discussions pour la constitution de la Société Projet, les Collectivités pourront proposer la participation d'un collectif citoyen (société coopérative citoyenne ou autre forme) ou d'autres collectivités du territoire de la ccScc qu'elles auraient identifiées. Pour une participation totale de X% (X étant positif et inférieur ou égal à 20%) des collectivités signataires de la convention, et une

CS22-028

participation totale de Y% (Y étant positif et inférieur ou égal à 20%, la somme X+Y étant elle-même inférieure ou égale à 20%) pour le collectif citoyen et/ou d'autres collectivités du territoire de la ccScc, la répartition du capital social et des droits de vote de la Société serait celui-ci :

GEG ENeR : $(50-(X+Y)/2)\%$

SYDESL : $(50-(X+Y)/2)\%$

Collectivités: X%

Citoyens ou autres collectivités du territoire de la ccScc : Y%

La forme de participation des Collectivités se fera par voie de souscription d'actions ordinaires lors de la constitution de la Société Projet. S'agissant de l'entrée au capital social du collectif citoyen et des autres collectivités du territoire de la ccScc, leur entrée sera discutée et approuvée préalablement par l'ensemble des actionnaires au moment de la constitution de la Société Projet. La participation du collectif citoyen et/ou d'autres collectivités du territoire de la ccScc sera soumise à l'agrément des Associés (tel que ce terme est défini ci-après) à l'origine du Projet (membres du GM et Collectivités).

4.3. Evolution de l'actionnariat

L'actionnariat ne pourra évoluer que dans les conditions définies par les Statuts et Pacte d'associés (cf article 4.5.).

4.4. Financement du Projet

Les appels de fonds pourront se traduire par des apports en compte courant d'associés pour financer le développement et la construction du Projet dans les conditions arrêtées par les Associés lors de l'évolution de l'actionnariat de la Société Projet. En cas d'impossibilité légale pour les Collectivités de recourir au compte courant, un outil similaire (type obligations) pourra être utilisé.

Il est précisé dans ce document que chaque partenaire (SYDESL, GEGENeR et les Collectivités) apportera des fonds propres au prorata du capital détenu par chacun des Partenaires.

4.5. Statuts et Pacte d'associés

A la constitution de la Société Projet, les Parties qui auront souscrit au capital de la Société Projet (ci-après les « Partenaires » ou les « Associés ») signeront le Pacte ayant pour effet d'organiser la gouvernance de la Société Projet et les modalités de transfert de titres de la Société Projet. Le Pacte fera l'objet d'amendements le cas échéant pour prendre en compte l'évolution du Projet et l'actionnariat de la Société Projet.

Les Partenaires négocieront de bonne foi les Statuts de la Société Projet ainsi que le Pacte conformément aux principes généraux définis dans la présente Convention.

Le Pacte sera finalisé au moment de l'entrée des Partenaires au capital de la Société Projet et signé en même temps que les Statuts. L'ensemble des deux documents, sans que cette énumération ne soit exhaustive, définiront notamment :

L'objet de la Société Projet ;

Les modalités de gouvernance et de coopération entre les Partenaires au sein de la Société Projet pour la réalisation du Projet et son exploitation ; il est d'ores et déjà entendu que la société sera pilotée par un comité de direction dont les décisions seront prises à la majorité des 2/3 du capital ;

Les organes de gouvernance de la Société Projet, leurs attributions et leurs règles de fonctionnement (conseil d'administration, président, assemblée générale ...) ;

L'obligation pour chaque Associé d'informer les autres Associés de toute modification de contrôle de cet Associé ;

Les droits d'information qui comprendront, a minima, pour chacun des Associés, un droit de communication d'information périodique sur l'activité de la Société Projet (états financiers,

CS22-028

évènements survenus, rapports sur les risques d'exploitation...) ainsi qu'un droit d'audit approfondi et régulier des comptes et opérations de la Société Projet ;
Les modalités de conclusion, de modification et de cessation des conventions conclues, directement, indirectement ou par personne interposée, entre la Société Projet et un Associé ;
Une procédure de résolution des blocages des décisions des Associés ;
Les principes généraux de mise en place des modalités de financement de la Société Projet ;
Les modalités de gestion des comptes de la Société Projet ;
Les modalités de désignation des commissaires aux comptes ;
Les critères à prendre en compte pour décider de la distribution des dividendes.

Les Statuts incluront notamment les dispositions suivantes :

Inaliénabilité : interdiction de transfert, par quelque moyen que ce soit (apport, fusion, scission, mise en fiducie, garantie, etc.) de tout ou partie des titres à un tiers (hors filiale d'une des Parties) pour une durée à déterminer par les Partenaires et d'au moins 10 ans à compter de la mise en service du parc photovoltaïque, à l'exception de cessions convenues entre les Partenaires ou de tiers déjà identifiés entre les Partenaires ;

Cession à un tiers (hors filiale ou société contrôlée au sens de l'article L 233-3 du code de commerce d'un des Partenaires) : au-delà de la période d'inaliénabilité du capital susvisée, les Partenaires sont autorisées, sous réserve d'un droit de préemption et du respect de la procédure d'agrément, à céder leurs titres à un tiers sous réserve que le tiers adhère au Pacte d'Associés de la Société Projet et que l'Associé cédant garantisse les engagements du tiers cessionnaire.

L'ouverture du capital à un tiers (hors filiale ou société contrôlée au sens de l'article L 233-3 du code de commerce d'un des Partenaires) fera l'objet d'une décision unanime des Associés et d'un agrément. L'entrée au capital d'un tiers (filiale ou société contrôlée, ou autre) sera subordonnée à l'adhésion du tiers au Pacte d'associés.

4.6. Commande Publique

Il est rappelé que compte tenu de la qualité de ses actionnaires, la Société Projet est soumise aux règles de la Commande Publique. Les conditions de mises en concurrence des entreprises indépendantes s'effectueront sur la base d'un cahier des charges rédigé et validé par les co-actionnaires.

ARTICLE 5 : COMITE DE PILOTAGE

5.1. Objet du Comité de pilotage

Pour assurer le suivi des étapes décrites ci-dessus, les Parties conviennent de mettre en place à la signature de la présente Convention un comité de pilotage (ci-avant et ci-après le « Comité de pilotage ») dont la mission est d'informer, d'échanger et de décider des grandes orientations du Partenariat dans le respect de la présente Convention et de suivre l'évolution du Projet.

L'objectif de ce Comité de pilotage est de garantir la transparence des informations pour l'ensemble des futurs actionnaires de la Société Projet, et de valider les grandes orientations du Projet

5.2. Composition

Le Comité de pilotage sera composé de :

GM : 2 représentants pour 2 voix, dont un représentant de GEG ENeR et un représentant du SYDESL
Collectivités : 3 représentants pour 3 voix, dont un représentant de la commune du Puley, un représentant de la commune de Sassangy, un représentant de la ccScC

Le Comité de pilotage sera animé par le Groupement.

Ces fonctions ne seront pas rémunérées.

D'autres partenaires ou conseils pourront participer partiellement au Comité de pilotage pour recueillir leur avis. Ces représentants n'auront pas de droit de vote.

En cas de démission d'un membre du Comité de pilotage ou de vacance pour toute autre raison, il devra être pourvu au remplacement de ce membre dans les meilleurs délais afin que la composition du Comité pilotage soit toujours conforme aux stipulations du présent article. En conséquence, les Parties feront le nécessaire en vue de procéder à la nomination de tout remplaçant et pour prendre les décisions nécessaires à cet effet.

5.3. Fonctionnement du Comité de pilotage

Le Comité de pilotage se réunira à partir de la date de signature de la Convention autant de fois que nécessaire sur demande expresse d'une des Parties. Ces réunions peuvent se tenir par vidéo conférence, par conférence téléphonique, ou par réunion physique si le sujet le nécessite.

Les Parties échangeront :

Un bilan des actions et des moyens (humains, financier...) mis en œuvre pour le développement du Projet faisant apparaître les difficultés rencontrées en apportant autant que possible des actions à entreprendre pour y remédier ;

Un compte rendu sera établi après chaque réunion.

Les membres du Comité de pilotage auront un rôle décisionnaire sur les sujets listés dans le tableau suivant. Cependant, compte-tenu de la spécificité de certains sujets, le tableau précise également quels membres du Comité de pilotage participeront à la prise de décision sujet par sujet. Pour ces sujets, les décisions sont prises à l'unanimité des participants à la décision.

Sujets	Participants à la décision
Validation du projet d'implantation du parc photovoltaïque	GM + commune d'accueil du projet en question
Validation des mesures d'accompagnement proposées dans le cadre de l'étude d'impact environnemental	GM + commune d'accueil du projet en question
Mise en place des moyens d'information et de communication autour du Projet : Concertation Préalable, réunions publiques, mise à jour des éléments communicables aux tiers listés dans l'Annexe 3	Comité de pilotage
Validation du projet de Permis de Construire, préalablement à son dépôt en instruction	GM + commune d'accueil du projet en question
Validation du projet de Déclaration de Projet avant dépôt par la collectivité territoriale compétente	GM + commune d'accueil du projet en question + ccScc
Approbation de la liste des Partenaires prenant part au capital de la Société Projet	Comité de pilotage
Confirmation du niveau de loyer au titre du bail, après évaluation de l'absence de synergie en développement et en construction	Comité de pilotage

Pour l'établissement du niveau de loyer préalablement à la signature du bail, le GM présentera dans le cadre du Comité de Pilotage les hypothèses économiques retenues et détaillera le calcul de la rentabilité du projet.

Le Comité de pilotage aura un rôle consultatif pour tous les autres sujets.

5.4. Dissolution du Comité de pilotage

Les fonctions des membres du Comité de pilotage et l'existence de cet organe cesseront de plein droit dès que le Projet aura été construit, mis en service, et que la mise en œuvre des éventuelles mesures d'accompagnement annoncées a été constatée.

Toutefois, par simplicité et par anticipation à la mise en service, si l'ensemble des Collectivités ont pris part au capital de la Société Projet, l'organe décisionnaire (à savoir le Comité de Direction ou l'assemblée générale des Associés) de la Société Projet pourra remplacer le Comité de pilotage.

ARTICLE 6 : ENTREE EN VIGUEUR – DUREE – TERME DE LA CONVENTION

La présente Convention de partenariat entre en vigueur à compter de sa date de signature par l'ensemble des Parties et ce pour une durée de 5 ans.

La Convention arrivera à son terme :

Soit à l'issue d'une durée de 5 ans à compter de la signature de la présente convention, sauf décision expresse des Parties de la proroger autant de fois que nécessaire, par période de douze (12) mois ;
Soit à la date d'entrée de toutes les collectivités l'ayant exprimé au capital de la Société Projet dans les conditions définies précédemment ;
Soit en cas d'abandon des 2 projets ;
Soit par décision collégiale et unanime des Parties.

ARTICLE 7 : ENGAGEMENTS DES PARTIES

Pendant toute la durée de la Convention, chaque Partie s'engage à mobiliser les ressources nécessaires au développement du Projet dans la limite de ses prérogatives et compétences, à faire ses meilleurs efforts pour accompagner le développement du Projet. D'une manière générale, les Parties s'engagent à coopérer d'une manière loyale et efficace.

Les Parties conviennent de s'avertir mutuellement et sans délai des événements ou des situations qui sont susceptibles de causer des retards ou un supplément de coûts, ou qui peuvent avoir une quelconque influence sur le bon déroulement ou la rentabilité du Projet.

A date, les Parties déclarent et garantissent que mise à part la promesse de bail, aucun autre accord que le présent document n'a été conclu dans la perspective du Projet ni vient rendre la réalisation du Projet plus complexe.

Il est expressément prévu que les Parties détermineront les conditions des études, de la construction et de la maintenance du Projet après mise en concurrence au mieux des intérêts de la Société.

A ce titre, afin de s'assurer que la centrale photovoltaïque sera construite et exploitée selon des conditions normales de marché convenues entre des entreprises indépendantes, les Parties conviennent qu'elles s'accorderont sur les meilleures options et solutions afin de retenir le partenaire mieux disant après une analyse comparative des différentes offres sur la base d'un cahier des charges rédigé et validé par les Parties. Le cahier des charges valorisera au mieux l'impact favorable sur l'emploi local, dans le respect des règles de la commande publique.

ARTICLE 8 : CALENDRIER PREVISIONNEL

CS22-028

Les Parties conviennent que le Projet se réalisera selon le calendrier prévisionnel détaillé en Annexe 2. Ce calendrier sera adapté et ajusté en fonction des contraintes rencontrées dans le cadre de l'exécution du Projet par le Groupement.

ARTICLE 9 : RETRAIT d'une ou plusieurs collectivités

Il est expressément convenu entre les Parties qu'une collectivité pourra librement décider de se retirer de la présente convention pour un juste motif ou pour un motif d'intérêt général.

Elle ne pourra prétendre à aucun remboursement des frais éventuellement engagés et ne pourra demander le versement de dommages et intérêts ou indemnités de quelque nature que ce soit.

Elle en informera les autres Parties par lettre recommandée avec accusé de réception en précisant et documentant les motivations de ce retrait.

Le retrait prendra effet à la date de réception de la lettre susvisée.

Si l'ensemble des Collectivités décidaient de se retirer du Projet, la présente Convention prendrait fin de plein droit à la date du dernier retrait notifié.

Dès lors que le Groupement maintient sa volonté de poursuivre le Projet quand bien même une ou plusieurs collectivités se retirent selon les conditions ci-dessus, la ou les collectivités qui se désistent s'interdisent directement ou indirectement :

de poursuivre le développement du Projet seule ou avec un tiers ;

de développer un projet concurrent, seule ou avec un tiers, sur le même site ou sur un site qui compromettrait le développement du projet identifié ;

d'entraver ou de retarder la poursuite du Projet par les autres parties.

Par ailleurs, la ou les Parties qui se désistent resteront soumises aux obligations de confidentialité énoncées ci-dessous.

Les Parties continuant le Projet seront quant à elles déliées de tout engagement à l'égard de la Partie ayant abandonné le Projet et seront donc libres d'en poursuivre le développement et la réalisation seules ou avec un tiers.

Il est ici rappelé que la décision de retrait d'une collectivité de la présente Convention n'a aucun impact sur la promesse de bail ou sur le bail réitéré que la commune bailleuse a signé avec le Groupement. Les effets de la promesse de bail ou du bail continueront de s'appliquer pleinement.

ARTICLE 10 : INTUITU PERSONAE ET EXCLUSIVITE

La présente Convention est conclue en considération de la qualité de chaque Partie. La Convention ne pourra en conséquence être cédée ou transférée sans l'accord préalable et écrit de l'ensemble des Parties, qu'à la société projet constitué entre les partenaires.

Nonobstant le précédent article, et comme présenté dans le Préambule de la Convention, il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que le SYDESL pourra être substitué par la future SEM Energie départementale dès sa création, qui s'engage à reprendre tous les droits et obligations du SYDESL issus de la présente Convention. Le SYDESL en informera les Parties par courrier recommandé.

En toutes circonstances, chaque Partie traite en son nom personnel et ne saurait en aucune façon être considérée comme le mandant ou le mandataire d'une autre Partie.

Les Parties conviennent que, tant que la Convention sera en vigueur, elles ont l'intention de coopérer étroitement et sur la base décrite ci-après, dans un esprit de confiance mutuelle pour l'avancement et le bénéfice du Projet.

Les Parties confirment leur intention de participer au Projet dans les termes prévus dans la Convention et s'interdisent de nouer d'autres partenariats avec d'autres intervenants portant sur le même objet et sur le même territoire d'étude.

Dans tous les cas, les Parties coopéreront de bonne foi et agiront de manière à promouvoir l'intérêt commun des Parties dans le Projet.

ARTICLE 11 : CONFIDENTIALITE DES DONNEES - ETHIQUE

Pour les besoins de la Convention, seront notamment considérées comme soumises à l'engagement de confidentialité toutes les informations, opinions, prévisions, analyses ou études concernant le Projet ainsi que toute autre information communiquée par les Parties à l'occasion de leurs échanges. Au titre du caractère de « collectivités territoriales » de certaines parties prenantes, des exceptions sont toutefois prévues en Annexe 3.

La publication ou la transmission de toute information relative au Projet par l'une des Parties ne sera permise qu'après accord exprès des autres Parties.

Les éléments diffusables à des tiers et non soumis à l'obligation de confidentialité sont listés en Annexe 3. Cette annexe est mise à jour périodiquement par le Comité de Pilotage.

Dans l'hypothèse où l'une des Parties serait irrémédiablement contrainte, en vertu d'une décision de justice d'un tribunal compétent, dans le cadre d'une procédure administrative ou judiciaire, ou en vertu d'une loi ou d'un règlement, de divulguer un ou plusieurs éléments confidentiels, elle s'engage à en informer sans délai les autres Parties en leur fournissant tous les éléments nécessaires ou utiles sur la portée de cette obligation de divulgation.

Les Parties se concerteront alors sans délai, afin d'étudier les modalités selon lesquelles cette obligation de divulgation pourrait être valablement satisfaite, tout en limitant sa portée et ses conséquences dans toute la mesure du possible.

Chaque Partie reconnaît et consent à garder secrètes les informations confidentielles, à limiter l'accès aux informations confidentielles des Parties aux seuls membres de leur personnel, du personnel de leurs sociétés affiliées, ainsi que du personnel de leurs conseils, des membres des conseils délibératifs ou comité de direction de chacune des Parties afin de mener à bien leurs missions.

Sans préjudice des informations publiques et communicables par application de la loi et du règlement, chaque Partie s'engage à conserver confidentielle toute information échangée dans le cadre de ce projet, et ceci jusqu'à 3 ans après la mise en service des installations.

Il est donc admis que les Collectivités sont exemptées de l'engagement de confidentialité pour les actes dont la communication publique est rendue obligatoire par un règlement ou une loi. Ces actes sont nommément explicités en Annexe 3.

ARTICLE 12 : MEDIATION - LITIGES

Préalablement à toute instance judiciaire, les Parties s'engagent à soumettre tout différend relatif à la Convention à une tentative de médiation. Chaque Partie désignera alors un médiateur, sauf à ce qu'elles s'accordent sur le choix d'un seul. En cas de mise œuvre de la médiation, l'une des Parties informera l'autre par LRAR du nom du conciliateur proposé, l'autre Partie aura huit jours pour notifier celui qu'elle désigne ; le défaut de réponse dans ce délai vaudra accord de la deuxième Partie sur le choix du conciliateur proposé par la première. Dans un délai raisonnable ne pouvant excéder un délai maximum de trois mois à compter de leur désignation, les conciliateurs s'efforceront de régler les difficultés qui lui seront soumises et de faire accepter par les Parties une solution amiable.

En cas d'échec de la médiation obligatoire préalable, le contentieux sera porté devant le tribunal judiciaire de Dijon.

ARTICLE 13 : DECLARATION DES PARTIES

Les Parties déclarent qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens, qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

ARTICLE 14 : LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX

Chacune des Parties ainsi que leurs représentants respectifs déclare en application de la réglementation sur la lutte contre le blanchiment des capitaux :

Qu'elle agit pour son propre compte ;

Que l'origine des fonds éventuellement versés antérieurement aux présentes pour les besoins du Projet est licite et ne provient pas d'une activité contraire à la législation qui lui est applicable notamment au titre VI intitulé « Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux » du livre V du Code Monétaire et Financier ;

Que l'origine des fonds versés dans le cadre de la présente opération est licite et ne contrevient pas à la législation visée ci-dessus ;

Qu'elle n'a pas facilité par tout moyen la justification mensongère de l'origine des biens ou revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect, ni apporté un concours à une opération de placement, de dissimulation ou de conversion du produit direct ou indirect d'un crime ou d'un délit.

ARTICLE 15 : DISPOSITIONS FINALES

La nullité qui pourrait affecter une des dispositions de la Convention n'affectera pas la validité de ses autres dispositions. Les Parties s'efforceront d'un commun accord de substituer à cette disposition nulle une autre disposition d'effet équivalent.

Toute modification des termes de la Convention devra faire l'objet d'un avenant écrit et signé par les représentants dûment habilités des Parties.

Les Parties acceptent les accords précités et signent le présent document en cinq (5) exemplaires.

La Convention de partenariat comporte les annexes suivantes qui en font partie intégralement :

Annexe 1 : Désignation des sites d'implantation

Annexe 2 : Calendrier prévisionnel de développement

Annexe 3 : Liste des documents communicables à des tiers

CS22-028

Envoyé en préfecture le 05/07/2022

Reçu en préfecture le 05/07/2022

Affiché le 05/07/2022

ID : 071-257102582-20220628-CS22_028B-DE

Pour la Commune du PULEY

Le

A

Pour

GEG ENeR

Le

A

Pour

Le SYDESL

Le

A

Pour la Commune de SASSANGY

Chalonnaise

Le

A

Pour la Communauté de Communes Sud Côte

Le

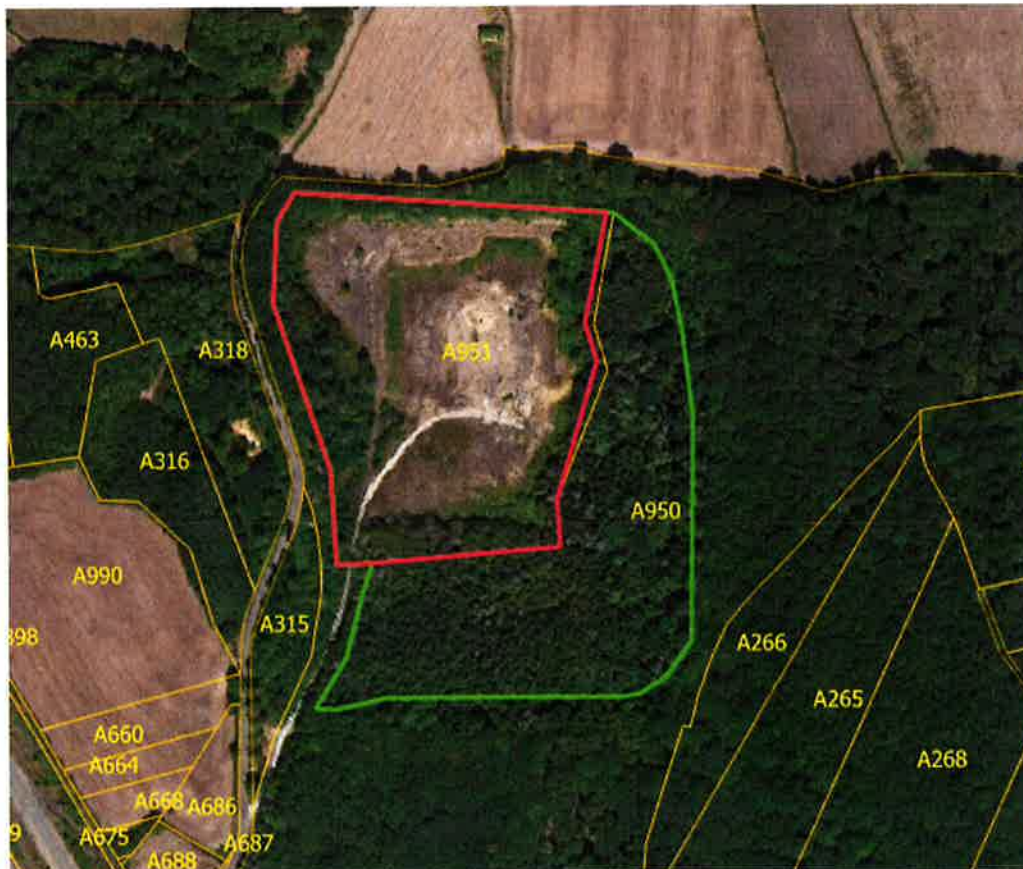
A

CS22-028

Annexe 1 – Désignation des sites d’implantation des projets

Projet Le Puley (71460)

Secti on	N °	Lieudit	Surface (m ²)
OA	9 5 1	Les Chaumes	37 371
OA	9 5 0	Les Chaumes	149 041 (*)
			Superficie Totale : 186 412 m2



- Limites parcellaires
- Zone d’implantation du projet
- Zone d’étude et d’implantation

(*) seule une partie de la parcelle OA950, représentant environ 28 500 m2 (sur une contenance totale de 149 041 m2), est concernée par le projet photovoltaïque. Le rendu de l’étude d’impact permettra de déterminer si une partie de cette parcelle est prise à bail pour l’implantation de la centrale photovoltaïque ou si une partie de la parcelle sera concernée par une servitude d’éclairage ou servitude associée à l’obligation légale de débroussaillage.

CS22-028




Projet Sassangy (71390)

Secti on	N °	Lieudit	Surface (m ²)
OB	2 5 1	La Grande Chaume	51 451 (*)
OB	2 6 4	La Grande Chaume	2 652 (*)
OB	2 6 5	La Grande Chaume	3 456 (*)
OB	2 6 6	La Grande Chaume	874
OB	2 6 7	La Grande Chaume	9 735 (*)
OB	2 6 8	La Grande Chaume	5 987 (*)
OB	2 6 9	La Grande Chaume	1 117 (*)
OB	2 7 0	La Grande Chaume	2 534 (*)
OB	2 7 1	La Grande Chaume	5 949 (*)
			Superficie Totale : 83 755 m2

(*) Seule une partie de la parcelle désignée sera concernée par la promesse de bail.

CS22-028



-  Limites parcellaires
-  Zone d'implantation du projet
-  Zone d'étude et d'implantation

Situation administrative du chemin rural en plein centre du projet à clarifier.

CS22-028

Annexe 2 – Planning prévisionnel de développement

Périodes	Etapes
Février – Sept 2022	Lancement du développement avec les Etats Initiaux de l'environnement
Sept – Déc 2022	Finalisation des Permis de Construire et des Etudes d'impact
Janvier 2023	Début de l'instruction administrative
Septembre 2023	Enquête Publique
Octobre 2023	Conclusions du Commissaire Enquêteur
Novembre 2023	Projet d'arrêté préfectoral d'autorisation de construire
Décembre 2023	Arrêté préfectoral définitif de construction
Janvier à Juin 2024	Obtention d'un tarif d'achat (Appel d'offres CRE, Guichets Ouverts, Contrat Gré à Gré)
Juillet 2024 à Mai 2025	Négociations contractuelles des différents lots nécessaires à la construction du projet
Juin-Juillet 2025	Signature des contrats (bancaires et construction)
Septembre 2025 à Avril 2026	Construction de la centrale
Mai 2026	Mise en service industrielle

Planning prévisionnel indicatif ne représentant en aucun cas un engagement contractuel de GEG ENeR et du SYDESL : les projets de ce type étant soumis à des contraintes et aléas généralement indépendants de la volonté des porteurs de projet (exemple : délais d'instruction administrative fonction des services de l'Etat).

CS22-028

Annexe 3 – Liste des documents communicables à des tiers

Documents communicables à des tiers :

Type de document	Accessibilité par des tiers
Fiche technique généraliste sur le projet avec : la puissance, production prévisionnelle, l'emprise au sol, etc	A tout moment de la vie du projet
Lettres d'informations généraliste sur le projet à destination de la population	A tout moment à partir du moment où la lettre d'information existe et que le COPIL en a décidé la diffusion
Résumés Non Techniques des projets	Après le dépôt des dossiers Permis de Construire en Préfecture (correspondant au début de l'instruction administrative du dossier)
Un plan d'implantation de la centrale	Lorsque le projet final sera connu
Tout document ayant été diffusé dans le cadre de la consultation préalable	Lorsque la consultation préalable aura été lancée
Les Délibérations de collectivités territoriales, par nature publiques consultables par tout citoyen	A tout moment à compter de l'existence de tels documents
Les arrêtés préfectoraux définitifs, par nature publiques et consultables par tout citoyen	A tout moment à compter de l'existence de tels documents
Réponse à toute demande de communication de documents administratifs communicables adressée par un tiers en application du Livre III du Code des relations entre le public et l'administration.	A tout moment de la vie du projet

Documents non communicables à des tiers :

L'Etude d'impact environnementale avant d'être finalisée à 100% dans le dossier d'enquête publique. C'est-à-dire lorsque toutes les réponses aux éventuels compléments de l'Etat auront pu être produits, instruits, et le dossier passé en Enquête Publique.

Tous les documents techniques, scientifiques ou environnementaux n'ayant pas atteint la version définitive (c'est-à-dire avant le dossier d'enquête publique), sauf exception et accord des parties

Toutes données économiques du projet, partagées dans le cadre de la préparation à la candidature à l'AO CRE (ou autre mécanisme de valorisation de l'énergie) et dans le cadre de l'entrée des Partenaires au capital de la Société Projet.

Toutes informations contractuelles présentes dans les contrats qui seront passés avec des entreprises de construction, les agrégateurs, le prêteur et ses auditeurs, etc.

CS22-028

Envoyé en préfecture le 05/07/2022
Reçu en préfecture le 05/07/2022
Affiché le 05/07/2022
ID : 071-257102582-20220628-CS22_028B-DE

Liste non exhaustive : par définition, sont donc considérés comme « non communicables » à des tiers tous les documents qui ne sont pas listés dans le document ci-dessus « Documents communicables à des tiers ».

CS22-028

ANNEXE 3

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

ET DE CONSTITUTION DE SERVITUDES POUR UNE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL

Commune de SASSANGY

A revérifier ou compléter 5 à 7 jours avant la signature -> Points non bloquants pour présentation aux assemblées délibérantes.

PREAMBULE

La société GEG ENeR a été retenue en Août 2021 dans le cadre de la construction et l'exploitation d'une ferme solaire photovoltaïque sur un terrain situé sur la commune de SASSANGY (71) appartenant au « Propriétaire » (ci-après identifié), à l'issue d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (« AMI ») lancé par la Communauté de Communes Sud Côte Chalonnaise (« ccScc ») en Mai 2021. L'AMI portait sur la solarisation de ce terrain et sur la solarisation d'un terrain situé sur la commune du PULEY (71).

Afin de renforcer les retombées locales, GEG ENeR a proposé à la Commune de SASSANGY et à la ccScc, qui l'ont accepté, d'être substituée par un Groupement Momentané (« GM ») formé entre GEG ENeR et le Syndicat Départemental d'Energie de Saône et Loire (SYDESL). Le SYDESL travaille actuellement à la constitution d'une société d'économie mixte (ci-après la « SEM énergie départementale ») dont l'objet est le développement, la construction et l'exploitation de centrales de production d'énergie renouvelable sur le territoire du département de la Saône et Loire. Aussi, dès que cette SEM énergie départementale sera créée, le SYDESL pourra être substitué par cette dernière dans le GM.

Par ailleurs, GEG ENeR et le SYDESL ont signé une convention de partenariat (la « Convention de partenariat », Annexe 5) le 6 Juillet 2021 avec les communes du PULEY et de SASSANGY et la ccScc, visant à encadrer le développement des 2 projets de centrales photovoltaïques sur les communes du PULEY et de SASSANGY. La Convention de partenariat prévoit notamment la mise en place d'un comité de pilotage entre ces 5 participants, détaille les effets du développement concomitant ou désynchronisé des 2 projets, indique comment une éventuelle survaleur créée est répartie entre les participants, et présente la manière dont sera constituée la Société Projet qui portera la construction de la centrale photovoltaïque.

Les Parties conviennent que le respect de cette Convention de partenariat constitue une condition résolutoire à cette Promesse, selon les stipulations prévues aux présentes. En cas de non-respect par le Bénéficiaire de ses engagements décrits dans la Convention, après mise en demeure restée infructueuse pendant 3 mois, le Propriétaire sera libéré de ses engagements décrits dans la Promesse.

Un plan de la zone sur laquelle le Groupement Momentané pense situer son Projet a été remis au Propriétaire avant la signature des présentes (Annexe 3). Ce projet comprend les aspects suivants : un champ photovoltaïque composé de rangées de modules photovoltaïques supportées par des structures métalliques ; une piste d'accès, existante, aménagée ou créée, d'une largeur maximum de 5 m en ligne droite et 8 m dans les virages, à moins qu'une réglementation spéciale n'en dispose autrement ; un réseau de câbles électriques de raccordement de la Centrale photovoltaïque, implanté dans le respect des spécificités du terrain, un ou plusieurs postes électriques dimensionnés selon les spécificités ressortant des études techniques.

Envoyé en préfecture le 05/07/2022

Reçu en préfecture le 05/07/2022

Affiché le 05/07/2022

ID : 071-257102582-20220628-CS22_028B-DE

CS22-028

Ce projet a pour assiette une ou plusieurs parcelles appartenant au Propriétaire (ci-après identifiées). Les Parties, ci-après identifiées, se sont donc rapprochées, afin de former entre elles la présente Promesse en vue de permettre, conformément à la Convention de partenariat, la réalisation par le Bénéficiaire de cette Centrale, notamment au moyen d'un terrain appartenant au Propriétaire.

CS22-028

PARTIES

Entre les parties suivantes (« Parties ») :

1°) La Commune de SASSANGY (71390), ci-après désigné le « Propriétaire », représentée par Madame Aurélie BOIVIN, Maire en activité, ayant obtenu du conseil municipal l'autorisation de signer la présente, en vertu d'une délibération du conseil municipal du **+Juin 2022**, annexée en Annexe 2,

2°) Le groupement momentané (ci-après le « GM »), constitué entre :

La société GEG ENeR, société par actions simplifiée, au capital de 599 462,25 euros, dont le siège social est situé 17 rue de la Frise – 38000 GRENOBLE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le numéro 378 201 800, représentée par Madame Christine GOCHARD, agissant en qualité de représentante du Président de ladite société,

Et

Le SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIE DE SAONE ET LOIRE (SYDESL), établissement public syndicat mixte communal, dont le siège est situé au 200 boulevard de la Résistance 71000 MACON, dont le numéro SIREN est le suivant 257 102 582, représenté par son Président, Monsieur Jean SAINSON, dûment habilité à cet effet.

La société GEG ENeR et le SYDESL contractent chacune les présentes sans solidarité ni indivisibilité entre et au profit du Propriétaire. Dans ce cadre, le SYDESL désigne comme mandataire unique et irrévocable la société GEG ENeR. En outre, le SYDESL désigne la société GEG ENeR comme interlocuteur unique du Propriétaire, en vertu du Mandat rapporté en Annexe 7.

La société GEG ENeR et le SYDESL sont désignées, ensemble, le « Bénéficiaire ».

Il est d'ores et déjà indiqué que la société GEG ENeR et le SYDESL prévoient de transférer le bénéfice et les obligations associées à la présente Promesse à une société (la « Société ») qui sera créée spécialement pour porter le Projet, dans les conditions indiquées dans la Convention de partenariat. Le cas échéant, cette Société procédera au dépôt des demandes de permis de construire et aux demandes de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet de centrale solaire photovoltaïque.

Comme indiqué dans le Préambule de la présente Promesse, les Parties reconnaissent et acceptent que le SYDESL pourra être substitué dans ses droits et obligations par la SEM énergie départementale dès lors que cette dernière sera constituée. A cette fin, le SYDESL informera les Parties du transfert par courrier recommandé.

3°) L'exploitant du terrain (ci-après l'« Exploitant »)

Le Propriétaire déclare qu'il n'y a pas d'Exploitant sur le terrain concerné par les présentes.

Chacune de ces personnes est plus précisément identifiée en Annexe 1. En cas de pluralité de personnes ayant une même qualité, toutes consentent aux présentes de manière solidaire et indivisible entre elles et au profit du Bénéficiaire.

CS22-028

Envoyé en préfecture le 05/07/2022
Reçu en préfecture le 05/07/2022
Affiché le 05/07/2022
ID : 071-257102582-20220628-CS22_028B-DE

Représentation

Le Propriétaire est représenté par Madame Aurélie BOIVIN, Maire, habilitée par délibération du conseil municipal de la Commune de SASSANGY, en date du **+Juin 2022**, annexée aux présentes (Annexe 2).

Les membres du GM sont représentés par :

Pour GEG ENeR : Madame Christine GOCHARD dûment habilité aux fins des présentes, agissant en sa qualité de Directrice de GEG, représentante du Président de GEG ENeR,

Pour le SYDESL : Monsieur Jean SAINSON, agissant en qualité de Président du SYDESL

CS22-028

Exposé

Le Bénéficiaire envisage librement de réaliser une centrale solaire, accessoires électriques et techniques, câbles et réseaux compris (ensemble : la « Centrale ») sur des terrains du Propriétaire. Ce dernier a manifesté son intérêt pour ce projet.

Dans ce cadre, les Parties ainsi ont consenti à ce qui suit (la « Promesse »¹).

BAIL

Le Propriétaire consent à un bail emphytéotique² sur tout ou partie des terrains désignés en Annexe 3 (« Bail »). Ce Bail permet à son Bénéficiaire de construire sur les terrains loués, d'être propriétaire de ses constructions et de disposer librement de ses droits. Le Bénéficiaire y consent en tant que promesse.

1. LOYER

1.1 Montants périodiques³

o Montant « de base »

CENT (100) € par hectare loué et par an, à compter de la naissance du loyer (Article 1.2). Ce montant « de base » a été fixé de gré à gré entre les Parties, compte tenu de la valeur d'usage à nu des terrains concernés.

Ce montant est à nouveau applicable à compter de l'achèvement de l'exploitation, préalablement à la réalisation des opérations de démantèlement de toute installation implantée sur les terrains de l'Annexe 3 par le Bénéficiaire, ou pour toute interruption de l'exploitation de la Centrale de plus de SIX (6) mois qui ne serait pas du fait du Bénéficiaire, après notification par le Bénéficiaire au Propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

o Montant en « exploitation »

A compter de la mise en service industrielle de la Centrale (« MSI ») et jusqu'à l'achèvement de l'exploitation, le montant du loyer de « base » augmente et est porté à la somme ci-dessous, qui varie selon la surface totale clôturée prise à bail.

Il est entendu que la MSI correspond au début de l'injection dans le réseau public de l'électricité produite par la Centrale attesté par le gestionnaire de réseau. L'achèvement d'exploitation est notifié par le Bénéficiaire au Propriétaire par LRAR afin de permettre le retour au montant « de base » du loyer à compter de sa réception.

1 Une promesse unilatérale de contrat (article 1124 du Code civil). Elle est adaptée à tout projet en préparation, la Société ne pouvant à date consentir définitivement au Bail et aux Servitudes ci-après. Il lui est néanmoins nécessaire de sécuriser le foncier de son projet, notamment en vue des études et demandes d'autorisation (urbanisme, environnement, électrique) qui, finalement, permettront son projet.

2 Contrat qui octroie au preneur un droit de propriété, temporaire, sur toute construction qu'il ferait sur le terrain loué (articles L. 4511 et suivants du Code rural).

3 Dans l'ensemble de l'acte, tous les montants de redevance et d'indemnité s'entendent hors taxes.

Estimation du nombre d'hectares loués	Montant (€/ha loué/an)
4.0 ha	2500 €

Comme prévu dans la Convention de partenariat, le loyer pourra être ajusté à la baisse à 2000 €/ha/an en cas d'absence de synergie dans le développement des 2 projets du PULEY et de SASSANGY ou en l'absence de synergie dans leur construction, ou en cas d'abandon de l'un des 2 projets.

L'absence de synergie sera objectivement déterminée à l'unanimité par le Comité de pilotage mis en place dans le cadre de la Convention de partenariat.

L'absence de synergie en phase de développement est caractérisée notamment par l'un des constats suivants :

la réalisation de deux déclarations de projet de mise en compatibilité du PLUi distinctes,
 la réalisation d'études d'impact dissociées avec plus de 6 mois de décalage dans le temps,
 la réalisation d'enquêtes publiques dissociées dans le temps,
 le dépôt dissocié des dossiers de demandes de permis de construire avec plus de 6 mois de décalage dans le temps,

L'absence de synergie en phase de construction est caractérisée par l'un des constats suivants :
 construction des 2 projets à plus de 6 mois de décalage,
 consultation dissociée des entreprises de construction et/ou des fournisseurs d'équipement

L'abandon de l'un des deux projets en phase développement ou en phase construction sera considéré comme un cas d'absence de synergie et sera constaté par décision du Comité de pilotage mis en place dans le cadre de la Convention de partenariat.

Les décisions du Comité de pilotage seront notifiées par le Bénéficiaire au Propriétaire par LRAR afin que celui-ci prenne acte de la baisse de loyer.

1.2 Régime

Naissance : à la réalisation des conditions suspensives de l'Article 2.2.

Périodicité : annuelle

Echéance : date d'anniversaire de la réalisation des conditions suspensives de l'Article 2.2

Délai : paiement dans les SOIXANTE (60) jours sous la réserve de la réception d'une facture dûment remplie

Terme : échu

Calcul : prorata temporis, en tant que de besoin, et notamment lors du passage du montant de base au montant en exploitation du loyer, puis en montant de base à l'achèvement de l'exploitation.

Mode : virement bancaire

Intérêts de retard : TROIS (3) fois le taux de l'intérêt légal, à compter du premier jour de retard, automatiquement

1.3 Révision du loyer

Pendant la phase d'exploitation, le loyer est indexé sur toute la durée du bail, par application du coefficient d'indexation L au montant du loyer en exploitation :

$$R = R_0 * L$$

Formule dans laquelle :

CS22-028

R est le loyer en exploitation à payer sur l'année écoulée
Ro est le loyer en exploitation applicable à la première année d'exploitation
L est le coefficient d'indexation défini ci-après.

Le coefficient L est défini ci-après :

$L = 0,8 + 0,1 (ICTrev-TS/ICTrev-TSo) + 0,1 (FMOABE0000/ FMOABE0000o)$,

Formule dans laquelle :

- ICTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date de révision de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;
- FMOABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date de révision de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français — ensemble de l'industrie - A10 BE — prix départ usine ;
- ICTrev-TSo et FMOABE0000o sont les dernières valeurs définitives connues au 1er novembre précédant la date de prise d'effet du bail.

Le coefficient L vaut 1 pour la première année d'exploitation.

Si le coefficient L n'était pas connu à la date de réajustement, le loyer continuerait à être servi sans changement, sauf à régulariser en plus ou en moins avec effet rétroactif à la date de réajustement.

L'indexation ne pourra pas conduire à une diminution du loyer par rapport à l'année précédente.

A titre d'information, les dernières valeurs connues des indices au 1er novembre 2021 sont les suivantes :

FMOABE0000 : 109,3 valeur de juin 2021 (Identifiant INSEE : 010534796 du 27/10/2021)

ICTrev-TSo : 128,2 valeur de juillet 2021 (identifiant INSEE : 001565183 du 08/10/2021)

Pour que le montant en exploitation du loyer commence à être révisé, il convient (i) qu'il ait déjà été payé une première fois et (ii) que le Bénéficiaire ait commencé à vendre l'électricité produite par sa Centrale depuis au moins un an et deux mois calendaires pleins et successifs. Une fois ces deux exigences satisfaites, la révision a lieu à chaque paiement, automatiquement.

1.4 Contributions et charges

Outre le paiement du loyer, le Bénéficiaire acquitte les taxes, impôts et charges de type foncier afférents aux terrains pris à Bail.

2. DURÉE DU BAIL – CONDITIONS SUSPENSIVES

2.1 Durée

TRENTE (30) années pleines et consécutives à compter de la réalisation des conditions suspensives (Article 2.2).

Le Bénéficiaire peut repousser unilatéralement la fin du Bail de DIX (10) années entières et consécutives supplémentaires, cette faculté lui étant ouverte DEUX (2) fois consécutives. S'il exerce cette faculté, il en informe le Propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception (« LRAR4 »), dans un délai qui ne peut être inférieur à DOUZE (12) mois pleins au moins avant la fin du Bail en cours afin que les Parties se rencontrent pour évoquer une possible évolution du loyer, à la condition que celle-ci soit justifiée par une rentabilité excédant la rentabilité cible précisée au sein de la Convention de partenariat (Annexe 5) laquelle continuera à s'appliquer pour l'application du présent

4 Entre les Parties, une communication par LRAR est réputée connue de son destinataire à la date de première présentation, cette date faisant foi entre elles. De plus, tout délai se rapportant à une LRAR part à compter du lendemain (0 heure) de sa date de première présentation.

CS22-028

article nonobstant sa caducité éventuelle. Cette prorogation commence à l'instant qui précède la fin du Bail en cours⁵.

À l'exception de sa date de fin et de la potentielle évolution du loyer justifié par une rentabilité excédant la rentabilité cible précisée au sein de la Convention de partenariat, le Bail demeure inchangé pour toute période prorogée. Le Bénéficiaire prend en charge les frais afférents à cette prorogation, d'acte notarié et de publicité foncière.

2.2 Conditions suspensives

Après la Levée d'Option de Bail, la naissance de ses effets et le départ de sa durée dépendent encore de la survenance de deux événements. Il est convenu d'un délai de DEUX (2) années pleines et successives pour que ces événements puissent survenir. Le Bénéficiaire peut prolonger ce délai DEUX (2) année(s) pleine(s) supplémentaires, dès lors qu'il informe le Propriétaire au moins DEUX (2) mois pleins avant la fin du délai en cours. Le délai prolongé commence à l'instant qui précède la fin du délai en cours. Si ces événements ne se réalisent pas, le Bail est caduc de plein droit et automatiquement, sans indemnité à la charge du Bénéficiaire.

Ces événements, qui constituent des conditions suspensives sont, cumulativement :

l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives et/ou publiques nécessaires à la construction et à l'exploitation du projet du Bénéficiaire, ainsi que les droits nécessaires au raccordement au réseau public d'électricité de la Centrale qu'il envisage. Ces autorisations sont obtenues lorsqu'elles ont toutes acquies un caractère ferme, définitif et irrévocable. A cette fin, le Bénéficiaire s'engage à déposer les demandes complètes afférentes dans un délai de 18 mois à compter de la signature de la présente Promesse. Durant cette période, le Bénéficiaire peut informer le Propriétaire de tout contretemps légitime faisant obstacle au dépôt des demandes d'autorisation administratives et/ou publiques nécessaires. Le délai de 18 mois susvisé est alors prorogé de plein droit. Le Bénéficiaire s'engage également à informer le Propriétaire de tout événement de nature à retarder le caractère ferme, définitif et irrévocable des autorisations.

la mise à disposition effective par un ou plusieurs établissements financiers, au profit du Bénéficiaire, des sommes nécessaires au paiement d'au moins QUATRE VINGT (80) % du prix de développement, d'acquisition et de construction de son projet de Centrale, ainsi que de la TVA afférente. Ce financement doit être remboursable sur une durée d'au moins QUINZE (15) années, à un taux annuel fixe inférieur à 1,80 % hors assurance. A cette fin, le Bénéficiaire s'engage à solliciter d'au moins trois établissements bancaires ayant leur siège en France les financements nécessaires dans un délai de 12 mois à compter de la parution de la décision de lauréat du projet dans le cadre d'un appel d'offres de la CRE ou signature de tout contrat de valorisation de l'énergie.

Pour ces 2 événements, en cas de recours contentieux, les délais seront suspendus entre la date d'introduction d'un recours devant la juridiction administrative dirigé contre le permis de construire et la date de notification de l'autorisation de la décision devenue irrévocable statuant sur ce recours.

Pour le seul besoin de ces deux conditions suspensives, le projet du Bénéficiaire est défini comme la construction et l'exploitation d'une Centrale solaire, d'une puissance installée d'au moins DEUX (2) MWC et d'au moins UN (1) poste de livraison, sur les terrains pris à Bail. Si ces conditions suspensives se réalisent, le Bénéficiaire informe le Propriétaire sans délai, par LRAR. Le Bénéficiaire a la faculté de renoncer à chacune de ces conditions suspensives, prévues à son seul

⁵ Ce mécanisme répond à la situation d'incertitude que la Société peut rencontrer vers la fin d'une période en cours, concernant le marché de la vente d'électricité, ainsi que les techniques existantes ou encore le coût d'entretien et d'exploitation de ses constructions.

CS22-028

bénéfice. Cette renonciation équivaut, juridiquement, à la réalisation de la condition suspensive concernée. Elle doit être formalisée par LRAR et se référer expressément au présent article afin d'être non équivoque.

Après la réalisation de la dernière des conditions suspensives, le Bénéficiaire peut commencer à utiliser les terrains loués dans les DEUX (2) jours calendaires suivants la LRAR précitée. Le Propriétaire est alors tenu de laisser ces lieux libres de toute occupation et en bon état.

2.3. Condition résolutoire

Les Parties conviennent que le respect de la Convention de partenariat visée en Préambule et annexée à la présente Promesse constitue une condition résolutoire à cette Promesse, selon les stipulations prévues aux présentes.

En cas de non-respect par le Bénéficiaire de ses engagements décrits dans la Convention de partenariat, après mise en demeure signifiée au Bénéficiaire par LRAR restée infructueuse pendant 3 mois, le Propriétaire sera libéré de ses engagements décrits dans la présente Promesse.

3. LOCALISATION

Le Propriétaire accepte que la Centrale puisse être implantée sur tout ou partie des terrains de l'Annexe 3, en fonction de leur contenance et des contraintes techniques et juridiques du projet du Bénéficiaire.

Dans le cas où la Centrale n'est implantée que sur une partie des terrains et si une division foncière est nécessaire, les frais liés à la division seront à la charge du Bénéficiaire.

4. JOUISSANCE ET DESTINATION

Le Bail donne au Bénéficiaire la faculté, si bon lui semble au regard de la nature emphytéotique du bail, d'implanter sur les emprises du Bail, notamment tout ou partie d'une Centrale, ce qui inclut les modules photovoltaïques et/ou leurs équipements annexes, tels que câbles, postes de transformation, onduleurs, postes de livraison, clôture, citerne, à sa décision, ses frais et sous sa responsabilité. Le Bénéficiaire est seul responsable des dommages pouvant résulter de la construction et de l'exploitation de ses installations. Il fait garantir la réparation de tels dommages auprès d'une ou plusieurs sociétés d'assurance notoirement solvables et ayant leur siège en France.

Les installations qu'il fait réaliser respectent les règles de l'art.

Le Bénéficiaire est propriétaire de ses installations. A ses frais, il les maintient en bon état d'entretien et de réparation.

Au cas par cas, il peut être convenu de conditions particulières de jouissance, liées à la situation objective de tout ou partie des terrains de l'Annexe 3. Ces conditions sont, en ce cas, précisées en Annexe 8, dont le contenu prévaut sur celui du corps de la Promesse en cas de contradiction.

En dehors des terrains loués et des zones de Servitudes, si survenaient des dommages aux cultures ou des pertes d'avance de terre imputables au Bénéficiaire et dont le Propriétaire serait victime, le Bénéficiaire l'indemnise suivant le barème de la Chambre d'Agriculture départementale compétente. Si ce barème est inexistant ou inadapté, les Parties s'engagent à trouver une solution amiable, en s'inspirant néanmoins soit de ce barème, soit de barèmes proches.

CS22-028

À défaut d'accord, la plus diligente d'entre elles sollicite la désignation d'un expert par voie judiciaire. Les frais d'expertise sont, in fine, intégralement supportés par la Partie dont la position était la plus éloignée de l'avis de l'expert, les Parties s'engageant à se ranger à cet avis. Les indemnités sont payées après la fin de l'année culturelle pendant laquelle les dommages ou pertes sont survenus.

5. CADUCITÉ

Si, pour une raison objective et indépendante du Bénéficiaire, se produisait en cours de Bail un événement l'empêchant d'exploiter la Centrale, soit totalement, soit en majeure partie, ou l'empêchant de vendre l'électricité produite à des conditions assurant la pérennité de son activité (par référence aux pratiques du secteur du photovoltaïque au sol du moment), le Bénéficiaire pourrait invoquer la caducité du Bail.

Néanmoins, il ne peut se prévaloir de cette clause moins de DIX-HUIT (18) ans pleins après la réalisation des conditions suspensives (Article 2.2).

Si le Bénéficiaire met en œuvre cette faculté, il en informe sans délai le Propriétaire. Il n'est pas libéré, pour autant, de ses devoirs prévus pour la fin du Bail (Article 8).

6. RÉSILIATION

En cas d'inexécution par l'une des Parties d'une obligation quelconque procédant du présent Bail et ayant des conséquences graves, le Bail peut être résilié après une sommation par voie d'huissier d'avoir à se conformer aux obligations du Bail et rappelant la faculté de résiliation y attachée demeurée sans effet pendant un délai de deux mois.

Sont notamment considérées comme une inexécution ayant des conséquences graves autorisant la résiliation susvisée, après sommation par voie d'huissier :

- Le défaut de paiement des sommes dues par le Bénéficiaire pendant un délai de 60 jours calendaires successifs suivant réception de la facture émise par le Propriétaire ;
- le défaut ou le manque d'entretien de la Centrale par le Bénéficiaire qui créerait ou qui ferait perdurer un risque pour la sécurité de la Centrale ;
- le refus par le Propriétaire du droit d'accès au Bénéficiaire aux emprises dont bénéficie le Bénéficiaire en vertu du présent bail, et plus généralement toute action ou inaction du Propriétaire faisant obstacle à l'exercice de ses droits par le Bénéficiaire.

L'une ou l'autre Partie conserve le droit de réclamer en justice l'indemnisation de l'intégralité du préjudice résultant de cette résiliation.

En cas de résiliation anticipée par l'une ou l'autre Partie, le Bénéficiaire n'est pas libéré de ses devoirs prévus pour la fin du Bail (Article 8).

La clause du Bail qui organise la résiliation prévoira un mécanisme de type clause de « step-in » permettant à l'éventuel Prêteur finançant tout ou partie du projet du Bénéficiaire de réparer les conséquences de ses éventuels manquements. Ce mécanisme, qui protège les intérêts du Prêteur, protège aussi les intérêts du Propriétaire.

CS22-028

7. CLAUSE DE RENONCIATION AU PRIVILEGE DE BAILLEUR

En cas d'emprunt par le Bénéficiaire ou la Société pour financer tout ou partie des constructions, le Prêteur pourrait demander à mettre en place une clause de renonciation au privilège de Bailleur.

8. FIN DU BAIL

Un état des lieux contradictoire est établi, aux frais du Bénéficiaire, au plus tard avant tout début de travaux sur les terrains loués. Cet état des lieux sert de référence en fin de Bail.

Le Propriétaire fera part de son choix concernant le sort de la Centrale réalisée par le Bénéficiaire entre les deux options ci-après décrites et ce, douze (12) mois avant le terme du présent Bail prévu à l'article 2.1 « Durée du Bail », sans préjudice d'une éventuelle prorogation. Ce délai est applicable sous réserve que le Bénéficiaire ait communiqué au Propriétaire, suite à une simple demande de celui-ci émise dans le délai, toutes les informations techniques et économiques relativement à la Centrale :

Production d'électricité des trois (3) dernières années ;

Rapports d'exploitation des deux (2) dernières années détaillant les dysfonctionnements éventuels, pannes, état de la maintenance et de l'entretien ;

Rapports de contrôle technique réglementaire (si applicable) des deux (2) dernières années.

Une visite du site en présence du Bénéficiaire et de l'exploitant de la Centrale photovoltaïque pourra être organisée si le Propriétaire en fait la demande afin d'acter de l'état de la Centrale.

Le Propriétaire devra faire part de son choix au Bénéficiaire par LRAR dans le délai susvisé.

8.1. Option n°1 : démantèlement

Avant la fin du Bail, quelle qu'en soit la cause, le Bénéficiaire s'engage à démanteler la Centrale réalisée sur les terrains pris à Bail et les installations réalisées dans les zones de Servitudes, dans les conditions décrites ci-dessous. S'agissant d'une ancienne carrière, le Bénéficiaire doit remettre ces lieux dans un état le plus proche de leur état antérieur, conformément à l'état des lieux réalisés avant tous travaux, sans être cependant comptable de leur usure ou de leur vieillissement normal.

Les travaux de démantèlement consistent en :

dépose des structures,

rebouchage / comblement des éventuels trous de forages ou tranchées ouvertes,

dépose des clôtures (sauf si volonté de les conserver),

dépose des postes,

enlèvement des modules et mise en filière spécifique de tri / valorisation,

enlèvement de tous les équipements électriques et mise en filière spécifique de tri / valorisation,

dépose des câbles aériens ou enterrés et mise en filière spécifique de tri / valorisation,

arrase des fondations s'il en existe.

Toute pollution directement liée à la présence des ouvrages PV sur le site est traitée dans le cadre du démantèlement. Ce traitement ne pourra en aucun cas concerner les éventuelles pollutions existantes avant la prise à bail.

Les pistes / mouvements de terres / terrassements divers ne sont pas concernés par la remise en état. Les matériaux ayant servi pour la réalisation de gabions le cas échéant seront régalez sur place.

CS22-028

Les arbres et arbustes abattus dans le cadre de la construction ne sont pas compensés.

Le Bénéficiaire assume seul le coût de recyclage des modules photovoltaïques et de tout autre équipement qui serait soumis à une obligation de recyclage.

8.2. Option n°2 : Transfert de la propriété de la Centrale au Propriétaire

En cas de transfert de la propriété de la Centrale au Propriétaire, les Parties ont convenu qu'aucune indemnité, pénalité, compensation de quelque nature que ce soit ne sera due au Bénéficiaire, le transfert de propriété au bénéfice du Propriétaire intervenant à titre gratuit.

La Centrale réalisée par le Bénéficiaire ou ses ayants cause objet du présent Bail deviendra de plein droit la propriété du Propriétaire sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater, et sans indemnité, le Propriétaire étant alors libre d'en faire l'usage qu'il souhaitera.

Le Propriétaire reprendra notamment à son compte toute obligation de démantèlement et de recyclage des équipements constituant la Centrale, le Bénéficiaire en étant complètement libéré.

Le Propriétaire prendra la Centrale en état, le Bénéficiaire ayant assuré un entretien régulier conformément aux règles de l'art.

En cas de transfert de la propriété de la Centrale au Propriétaire, le Bénéficiaire s'engage à faciliter le transfert des contrats qui seraient le cas échéant attachés à la Centrale.

8.3. Garantie de démantèlement

Le Bénéficiaire constitue une provision de 10.000 € par Mégawatt-crête installé sur les 20 premiers exercices de l'exploitation de la centrale photovoltaïque, à raison d'un vingtième (1/20ème) par an. Cette garantie sera utilisée pour couvrir les frais de démantèlement des équipements et constructions réalisés dans le cadre du bail.

La preuve de la constitution de cette provision sera apportée par tout moyen par le Bénéficiaire au Propriétaire.

CS22-028

9. COMITE DE SUIVI

Un comité de suivi est mis en place entre le Bénéficiaire et le Propriétaire afin de planifier et de mener à bien l'ensemble des opérations nécessaires à l'exécution du bail.

Ces réunions permettront tant au Propriétaire qu'au Bénéficiaire de souligner les difficultés rencontrées, et de faire évoluer le cas échéant le bail.

- Composition :

Pour le Bénéficiaire : un représentant de la direction, le chargé d'exploitation

Pour le Propriétaire : le Maire ou son représentant, un conseiller municipal désigné.

A la demande d'une des Parties, ce comité pourra solliciter la présence d'experts complémentaires pour préciser certains points du projet.

- Fonctionnement :

Ce comité se réunira à la demande de l'une ou l'autre des Parties en tant que de besoin.

SERVITUDES

10. SERVITUDES

Le Propriétaire consent définitivement aux servitudes suivantes (« Servitudes »6). Le Bénéficiaire y consent en tant que promesse. À tout moment des présentes, le Bénéficiaire peut faire naître une, plusieurs ou toutes ces Servitudes par Levée d'Option.

11. LOCALISATION

Les Servitudes peuvent s'exercer sur les terrains de l'Annexe 3 que le Bénéficiaire ne prend pas à Bail. Ces Servitudes bénéficient à l'emphytéose du Bénéficiaire, résultant du Bail.

12. DUREE DES SERVITUDES

Identique à celle prévue à l'Article 2 (sous le bénéfice des mêmes conditions suspensives). Elles ne peuvent durer plus longtemps que le Bail.

13. OBJET DE SERVITUDES

l'enfouissement de câbles et de canalisations, à une profondeur d'au moins QUATRE-VINGT (80) centimètres de la surface et sur une longueur maximale égale à celle des terrains où cette servitude s'exerce

le passage en tous temps et heures, de tous véhicules et personnes, sur une bande de six (6) mètres linéaires de large en ligne droite, et allant jusqu'à vingt (20) mètres linéaires de large en courbe, au maximum, et sur une longueur maximale égale à celle du ou des terrains où s'exerce cette servitude la préservation de l'ensoleillement, évitant la constitution de tout obstacle (appelé « masque ») au rayonnement solaire sur les terrains pris à Bail

le débroussaillage au titre de l'Obligation Légale de Débroussaillage (OLD) si cette dernière est prescrite au titre du permis de construire par le SDIS71 ou tout autre organisme compétent,

6 Droit par lequel une propriété est partiellement mise au service d'un autre droit, notamment d'emphytéose, afin, par exemple, de pouvoir traverser un terrain, d'y enfouir des câbles, etc.

CS22-028

l'appui et l'ancrage sur le sol ou dans le sous-sol, le cas échéant, des structures porteuses des modules, des onduleurs, des postes de transformation, des postes de livraison, des armoires électriques, cet appui ou cet ancrage pouvant requérir de couler une chape de béton pour ce qui est notamment du poste de livraison

l'installation de citernes, telle qu'éventuellement imposée par l'Administration au titre de la lutte anti-incendie.

14. INDEMNITES

o Montants par Période (365 jours successifs)

- l'enfouissement : DIX (10) €
- le passage : DIX (10) €
- l'établissement de citernes : DIX (10) €
- * la préservation de l'ensoleillement : DIX (10) €/ha (EUROS / HECTARE) – la surface concernée sera précisée lors de la réitération du Bail
- * l'obligation légale de débroussaillage : DIX (10) €/ha (EUROS / HECTARE) – la surface concernée sera précisée lors de la réitération du Bail

o Règles de paiement

La naissance, l'échéance, l'exigibilité, le calcul, les modalités de paiement et de révision des indemnités de Servitudes ci-dessus suivent les mêmes règles que celles prévues pour la redevance (Articles 1.2 et 1.3).

Enfin, il est indiqué que les Servitudes d'appui et d'ancrage sur le sol ou dans le sous-sol ne donnent lieu à aucune indemnité.

15. EXERCICE

Selon l'objet de chaque Servitude, le Propriétaire reconnaît au Bénéficiaire la faculté de faire procéder, sur leur zone d'exercice, aux travaux de réalisation et d'entretien, à sa décision, ses seuls frais et sous sa seule responsabilité.

Pendant la durée des travaux de réalisation ou d'entretien des Servitudes, le Propriétaire laisse toute personne missionnée par le Bénéficiaire avoir accès aux zones concernées et utiliser comme emprise au sol la superficie raisonnablement nécessaire à ces travaux, à proximité de l'assiette d'exercice des Servitudes concernées.

Les installations résultant de ces travaux appartiennent au Bénéficiaire jusqu'à la fin des Servitudes.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS ET POLLUTION DES SOLS

Ce paragraphe sera détaillé lors de la réitération de la Promesse de Bail.

PROMESSE

16. DURÉE DE LA PROMESSE

CS22-028

La présente Promesse est consentie au profit du Bénéficiaire pour une durée de TROIS (3) années pleines et consécutives courant à compter de sa signature par l'ensemble des Parties. Le Bénéficiaire peut la prolonger unilatéralement DEUX (2) fois pour une durée de DEUX (2) années entières et consécutives supplémentaires sur explication d'un motif légitime justifiant le défaut de Levée d'Option. A cet effet, le Bénéficiaire adresse sa décision au Propriétaire par LRAR, UN (1) mois plein au plus tard avant la fin de la durée en cours. Si cette prolongation est mise en œuvre, elle prend effet à l'instant qui précède la fin de la Promesse en cours.

En l'absence de Levée d'Option pendant la Promesse, celle-ci est caduque, automatiquement et sans indemnité.

17. INDEMNITE D'ATTENTE

Pendant la durée de la Promesse (de sa signature par l'ensemble des Parties jusqu'à la réalisation des conditions suspensives de la Levée d'Option de Bail et/ou de Servitudes), le Bénéficiaire verse annuellement au Propriétaire la somme de MILLE (1000) € HT, en considération de l'attente du Propriétaire.

Cette indemnité est payable à terme échu, à la date d'anniversaire des présentes. Le paiement a lieu dans les SOIXANTE (60) jours calendaires suivant, par virement, sous réserve de la réception d'un titre de recettes dûment établi. La première et la dernière année de la Promesse, le montant de l'indemnité d'attente est calculé prorata temporis. Tout retard de paiement donne lieu au paiement d'un intérêt de retard correspondant à TROIS (3) fois le taux de l'intérêt légal, à compter du premier jour de retard, automatiquement.

18. LEVÉE D'OPTION(S)

Le Bénéficiaire a la faculté de lever toute option formant le Bail et Servitudes, en tout ou partie selon les besoins de son projet (« Levée d'Option »), par tout moyen permettant de conférer date certaine à la levée d'option(s).

Dans sa Levée d'Option, le Bénéficiaire précise alors la localisation et l'emplacement des terrains loués et/ou de toute Servitude à laquelle il consentirait.

La Levée d'Option suffit à former le Bail et/ou les Servitudes, la résiliation de l'Accord et la conciliation de droit. Cette formation est définitive à la date de la Levée d'Option et en son lieu. Elle n'est pas repoussée à la signature d'un acte spécifique, notamment en la forme notariée.

Après la Levée d'Option, le Bénéficiaire informe le Propriétaire et l'Exploitant, par LRAR ou 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 faire enregistrer sa Levée d'Option.

Le Bénéficiaire peut également faire constater la formation du Bail et/ou des Servitudes par acte notarié. Cet acte notarié répond seulement aux besoins de publicité foncière. Le Bénéficiaire donne alors rendez-vous au Propriétaire en l'Étude d'un Notaire, afin de procéder à cet acte.

Avant ce rendez-vous, le Notaire prépare la documentation, qu'il envoie ensuite aux Parties. Elles s'engagent à lui fournir toute pièce qu'il demanderait dans ce cadre, ainsi qu'à participer aux actes notariés, conformément au consentement déjà donné lors des présentes ou lors de la Levée d'Option. Elles s'engagent aussi à se rendre au rendez-vous de signature que ce Notaire leur fixe.

CS22-028

L'ensemble des frais d'actes, droits et honoraires engagés, est à la charge du Bénéficiaire, ainsi que les frais de publication.

En cas de refus de l'une des Parties de respecter ses engagements, une décision de justice peut constater la formation de tout contrat issu d'une Levée d'Option. Ces contrats peuvent notamment faire l'objet d'une exécution forcée, l'article 1221 du Code civil ne l'empêchant pas. Les Parties reconnaissent que rien, dans les droits auxquels elles consentent, n'est d'une nature « impossible » ou « manifestement disproportionnée entre son coût pour son débiteur et son intérêt pour son créancier » (par référence à l'article 1221 précité).

19. DROITS DU BENEFICIAIRE DURANT LA PROMESSE

Le Propriétaire autorise le Bénéficiaire à procéder sur les terrains de l'Annexe 3 aux interventions liées à la préparation de son projet.

Ainsi, le Bénéficiaire peut procéder aux études, diagnostics, tests, mesures, relevés, démarches et travaux de toute nature préalables et nécessaires à la réalisation de son projet. Limitées à ce besoin, ces autorisations ponctuelles n'altèrent pas la possibilité de poursuivre l'exploitation des terrains concernés.

Dans ce cadre, le Bénéficiaire peut notamment :

missionner toute personne, pour les étudier techniquement et préparer son projet ;

procéder à l'installation et au maintien des équipements nécessaires à la mise au point de son projet (relevés topographiques, mesures physiques, notamment d'ensoleillement, études faune et flore, ainsi que de sol, voire de sous-sol, etc.) ;

réaliser des travaux préparatoires tels que sondages, travaux de reconnaissance, dégagement de voies d'accès, acheminement et stationnement de tous véhicules, installations et outillages nécessaires. Le Bénéficiaire s'engage à informer le Propriétaire de la nature des travaux et des opérations et à prendre en compte leurs principales contraintes. Dans le cas où des travaux de type destructif (sondage, par exemple) devaient avoir lieu, le Bénéficiaire sollicite préalablement une autorisation ad hoc du Propriétaire et s'engage à remettre en état le terrain ;

déposer auprès des autorités administratives compétentes toutes demandes, déclarations préalables et autorisations nécessaires ou utiles aux études et à la réalisation du Projet (Urbanisme, Environnement, Énergie, Industrie, raccordement électrique, etc.). Ainsi, à l'Annexe 6, le Propriétaire remplit et signe une autorisation en ce sens.

En cas de dommages aux cultures ou pertes d'avances de terre, l'Article 4, et tout particulièrement ses deux derniers alinéas, s'applique par analogie.

20. PRÉSERVATION DE LA PROMESSE

Par application de l'article 1124 du Code civil, le Propriétaire 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.

CS22-028

Le Propriétaire, dans la mesure de ses droits respectifs, réserve les terrains de l'Annexe 3 au Bénéficiaire et s'engage à ne pas participer, directement ou indirectement, à un projet concurrent dans un rayon de MILLE (1 000) mètres des bords externes de ces terrains.

Sur le territoire de la Commune de Sassangy (71), le Propriétaire s'engage aussi à ne rien consentir, directement ou indirectement, qui soit susceptible de concurrencer ou de restreindre les droits que le Bénéficiaire peut tirer de la Promesse, sauf accord préalable, écrit et exprès du Bénéficiaire.

Le Propriétaire s'engage aussi à informer le Bénéficiaire par écrit sans délai de tout fait ou acte, de tout changement ou modification concernant les terrains précités (que ce soit matériellement ou juridiquement), en tout ou partie, en fournissant tous les éléments garantissant le maintien des droits que le Bénéficiaire peut tirer de la Promesse.

Le Propriétaire s'engage par ailleurs le temps de la Promesse à ne consentir aucune servitude sur les terrains de l'Annexe 3.

Le Propriétaire s'engage à ne pas modifier ces terrains pendant la Promesse, ni à y déposer des matériaux et/ou matière qui viendraient compliquer la réalisation du projet du Bénéficiaire.

21. CHANGEMENT DE CONTRACTANT

Le Propriétaire consent au Bénéficiaire la faculté de transférer la Promesse à la Société décrite dans la Convention de partenariat. La Société est alors engagée directement envers le Propriétaire à la date à laquelle le transfert lui a été notifié (par LRAR).

En cas de modification dans la propriété des terrains de l'Annexe 3 pendant la Promesse, notamment par vente, apport, échange, démembrement, constitution d'une servitude ou de plusieurs, etc., le Propriétaire s'engage à titre de résultat à obtenir, préalablement, l'engagement écrit et daté de tout nouveau titulaire de droit sur ces terrains de respecter et d'exécuter la Promesse, 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. Il en va de même en cas de modification dans l'exploitation des terrains précités.

22. DÉCLARATIONS

Le Propriétaire déclare, qu'à sa connaissance et sans garantie particulière⁷, concernant les terrains (Annexe 3) :

personne ne les exploite actuellement ;

il ne s'y exerce aucune servitude (légale ou conventionnelle), charge ou restriction ;

ils ne sont grevés d'aucun droit, de quelque nature que ce soit, au profit d'un tiers. Le Propriétaire déclare également, n'avoir, préalablement aux présentes, rien consenti, directement ou indirectement, qui soit susceptible de concurrencer ou de restreindre les droits que le Bénéficiaire peut tirer des présentes ;

ils ne font 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, à sa connaissance, ils ne sont pas susceptibles d'y donner lieu ;

que le chemin rural apparaissant graphiquement sur les plans du cadastre (annexe 3) a fait l'objet d'une procédure de déclassement.

⁷ La raison de ces déclarations est de fournir à la Société, le plus tôt possible dans son projet, des informations qui pourraient lui échapper ou qu'elle pourrait ne découvrir que tardivement.

Enfin, si, préalablement à la signature des présentes, le Propriétaire a délivré des informations particulières au Bénéficiaire, elles sont relatées en Annexe 8.

Respectivement, chaque Partie déclare, concernant la signature des présentes :

disposer de sa pleine capacité sans aucune restriction, incluant toutes les autorisations, délibérations ou habilitations nécessaires pour accepter valablement la Promesse ;
que son identification est exacte et suffisante ;
que, en acceptant la Promesse, elle ne contrevient à aucun contrat ou engagement auquel elle serait déjà partie ;
que, dans leur situation, rien n'est de nature à faire obstacle à la Promesse.

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

23. DIVERS

Litiges : toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution de la Promesse est soumise, à défaut d'accord amiable des Parties, au Tribunal judiciaire de Dijon. Si le Propriétaire 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).

Divisibilité – Modifications : si une ou plusieurs des stipulations de la Promesse devaient être tenues pour inefficaces, non valables ou non écrites à la suite d'une décision de justice exécutoire, les autres stipulations n'en demeureraient 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.

Confidentialité : les Parties s'engagent à assurer la stricte confidentialité des présentes 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).

Il est admis que les Collectivités sont exemptées de l'engagement de confidentialité pour les actes dont la communication publique est rendue obligatoire par un règlement ou une loi. Ces actes sont nommément :

- Procès-Verbal de décision de la collectivité pour un point concernant le Projet
- Eléments du Projet en vue de la réalisation d'une enquête publique
- Et plus globalement, éléments du Projet en réponse à toute demande de communication de documents administratifs communicables adressée par un tiers conformément au titre du Livre III du Code des relations entre le public et l'administration.

24. NÉGOCIATION

Les Parties se sont rencontrées et ont échangé sur les éléments d'un accord possible entre elles. À cette occasion, le Bénéficiaire a pu fournir diverses informations sur son projet et les présentes. Ces informations sont reprises en Annexe 9.

Après avoir pu débattre des aspects particuliers et de l'équilibre global d'un accord avec le Bénéficiaire, les Parties consentent aux présentes librement et de manière éclairée.

Envoyé en préfecture le 05/07/2022

Reçu en préfecture le 05/07/2022

Affiché le 05/07/2022

ID : 071-257102582-20220628-CS22_028B-DE

CS22-028

Dans la Promesse, tout droit réservé à l'une des Parties et toute clause apparemment inégale entre elles résultent de la répartition des risques du projet de centrale solaire du Bénéficiaire, telle que les Parties l'ont acceptée.

CS22-028

25. SIGNATURE ET ANNEXES

Les Parties signent les présentes. En outre, les annexes 6 (Titre d'habilitation à construire), 8 (Conditions particulières de jouissance, le cas échéant) et 9 (document d'Informations précontractuelles) doivent être datées et signées par le Propriétaire. L'annexe 7 (Mandat de représentation) doit être signée par les membres du GM.

Les Annexes suivantes font partie intégrante de la Promesse :

- Annexe 1 Identifications complémentaires des Parties
- Annexe 2 Délibération de la commune de SASSANGY donnant pouvoir au Maire de signer la Promesse de Bail Emphytéotique
- Annexe 3 Plan de la zone d'implantation du projet
- Annexe 4 Références cadastrales des parcelles
- Annexe 5 Convention de partenariat
- Annexe 6 Titre d'habilitation à construire
- Annexe 7 Mandat de représentation entre membres du GM
- Annexe 8 Conditions particulières de jouissance
- Annexe 9 Informations précontractuelles

Fait en TROIS (3) exemplaires originaux et identiques, autant que de Parties, plus DEUX (2) aux fins d'enregistrement, remis au Bénéficiaire, s'il décidait d'y faire procéder.

<p>Le Propriétaire</p> <p>Le</p> <p>A</p>	<p>Pour le Bénéficiaire</p> <p>GEG ENER, membre et représentant du GM</p> <p>Le</p> <p>A</p> <p>SYDESL, membre du GM</p> <p>Le</p> <p>A</p>
---	--

ANNEXE 1 IDENTIFICATION DÉTAILLÉE

IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE

La Commune de SASSANGY (71390), ci-après désigné le « Propriétaire », représentée par Madame Aurélie BOIVIN, Maire en activité, ayant obtenu du conseil municipal l'autorisation de signer la présente, en vertu d'une délibération du conseil municipal du + Juin 2022.

IDENTIFICATION DU BÉNÉFICIAIRE

Le groupement momentané formé entre :

La société GEG ENeR, société par actions simplifiée, au capital de 599 462,25 euros, dont le siège social est situé 17 rue de la Frise – 38000 GRENOBLE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le numéro 378 201 800, représentée par Christine GOCHARD, Directrice Générale de GEG, elle-même Présidente de GEG Source d'Energies, elle-même Présidente de GEG ENeR.

Le SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIE DE SAONE ET LOIRE (SYDESL), établissement public syndicat mixte communal, dont le siège est situé au 200 boulevard de la Résistance 71000 MACON, inscrite au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro 257 102 582, représenté par son Président, Monsieur Jean SAINSON, dûment habilité à cet effet.

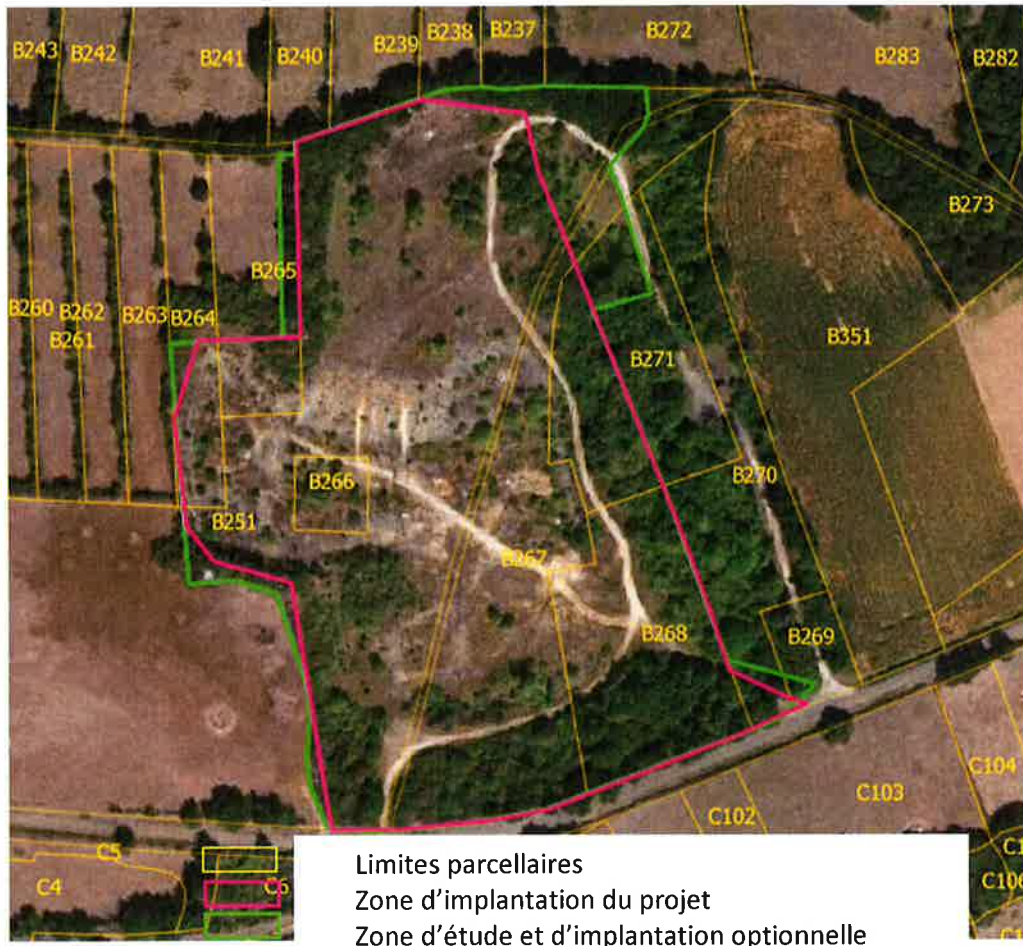
ANNEXE 2

Délibération autorisant le Maire à signer la Promesse de Bail Emphytéotique

DELIBERATION A TRANSMETTRE DEBUT JUILLET PAR LA COMMUNE ET A ANNEXER

ANNEXE 3

PLAN DE LA ZONE D'IMPLANTATION DU PROJET



Le chemin rural historique qui traversait le site a fait l'objet d'une procédure de déclassement et fait aujourd'hui partie intégrante de l'assiette foncière propriété de la Commune de Sassangy.

ANNEXE 4

RÉFÉRENCES CADASTRALES DES PARCELLES

Sur la Commune de SASSANGY (71),

Secti on	N °	Lieudit	Surface (m ²)
OB	2 5 1	La Grande Chaume	51 451 (*)
OB	2 6 4	La Grande Chaume	2 652 (*)
OB	2 6 5	La Grande Chaume	3 456 (*)
OB	2 6 6	La Grande Chaume	874
OB	2 6 7	La Grande Chaume	9 735 (*)
OB	2 6 8	La Grande Chaume	5 987 (*)
OB	2 6 9	La Grande Chaume	1 117 (*)
OB	2 7 0	La Grande Chaume	2 534 (*)
OB	2 7 1	La Grande Chaume	5 949 (*)
			Superficie Totale : 83 755 m2

(*) seule une partie de la parcelle désignée sera concernée par la promesse de bail.

Envoyé en préfecture le 05/07/2022

Reçu en préfecture le 05/07/2022

Affiché le 05/07/2022



ID : 071-257102582-20220628-CS22_028B-DE

ANNEXE 5

CONVENTION DE PARTENARIAT

ANNEXE 6

TITRE D'HABILITATION A CONSTRUIRE
 (DREAL, PC, Déclaration préalable, etc.)

La Commune de SASSANGY (71390), représentée par Madame Aurélie BOIVIN, Maire en activité, ayant obtenu du conseil municipal l'autorisation de signer la Promesse de Bail dont la présente annexe fait partie, en vertu d'une délibération du conseil municipal du **+ Juin 2022**,

Propriétaire des parcelles suivantes :

Sur la Commune de SASSANGY (71),

Secti on	N °	Lieudit	Surface (m ²)
OB	2 5 1	La Grande Chaume	51 451 (*)
OB	2 6 4	La Grande Chaume	2 652 (*)
OB	2 6 5	La Grande Chaume	3 456 (*)
OB	2 6 6	La Grande Chaume	874
OB	2 6 7	La Grande Chaume	9 735 (*)
OB	2 6 8	La Grande Chaume	5 987 (*)
OB	2 6 9	La Grande Chaume	1 117 (*)
OB	2 7 0	La Grande Chaume	2 534 (*)
OB	2 7 1	La Grande Chaume	5 949 (*)
			Superficie Totale : 83 755 m2

(*) Seule une partie de la parcelle désignée sera concernée par la promesse de bail.

Autorise le Bénéficiaire ou tout tiers qui viendrait dans ses droits à accomplir toute formalité préalable à la réalisation d'un projet notamment de centrale photovoltaïque au sol, tel qu'exposé dans l'acte dont la présente autorisation est une annexe, sur les parcelles ci-dessus, ainsi que, plus largement, de rechercher toute autorisation administrative requise dans cette mesure.

Envoyé en préfecture le 05/07/2022

Reçu en préfecture le 05/07/2022

Affiché le 05/07/2022



ID : 071-257102582-20220628-CS22_028B-DE

Le Propriétaire

Fait à _____, le

Annexe 7

MANDAT DE REPRESENTATION ENTRE MEMBRES DU GM ETABLI DANS LE CADRE DE LA PROMESSE DE BAIL SIGNEE AVEC LA COMMUNE DE SASSANGY

Entre :

- Le SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIE DE SAONE ET LOIRE (SYDESL), établissement public syndicat mixte communal, dont le siège est situé au 200 boulevard de la Résistance 71000 MACON, dont le numéro SIREN est le suivant 257 102 582, représenté par son Président, Monsieur Jean SAINSON, dûment habilité à cet effet ci-après le « MANDANT »,

Et :

- La société GEG ENeR, société par actions simplifiée, au capital de 599 462,25 euros, dont le siège social est situé 17 rue de la Frise – 38000 GRENOBLE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le numéro 378 201 800, représentée par Christine GOCHARD, agissant en qualité de représentante du Président de ladite société.

ci-après le « MANDATAIRE »,

**

Le MANDANT consent au MANDATAIRE, qui y consent également, le présent mandat.

Le MANDANT donne ainsi pouvoir au MANDATAIRE de le représenter et de l'engager, en qualité de « Bénéficiaire », dans la promesse de bail emphytéotique et de servitudes, dont ce mandat est une annexe.

Le MANDANT reconnaît avoir une entière connaissance du projet de promesse de bail emphytéotique et de servitude précité, et il libère le MANDATAIRE d'avoir, ici, à en rappeler les éléments essentiels.

Il est précisé que les conditions financières (loyer et indemnités, modalités de paiement, de révision, etc.), ainsi que les durées (de la promesse, du bail et des servitudes) que le MANDANT accepte ont été indiquées par ce dernier au MANDATAIRE. Le MANDANT laisse le MANDATAIRE seul maître de désigner les parcelles objet de cette promesse.

Le Mandant	Le Mandataire
A :	A :
Le :	Le :
Signature (précédée de la mention manuscrite : « bon pour pouvoir »)	Signature : (précédée de la mention manuscrite : « acceptation du pouvoir »)

Envoyé en préfecture le 05/07/2022

Reçu en préfecture le 05/07/2022

Affiché le 05/07/2022

SLOW

ID : 071-257102582-20220628-CS22_028B-DE

--	--

Fait en deux (2) exemplaires originaux identiques, chaque partie conservant le sien.

ANNEXE 8

CONDITIONS PARTICULIERES DE JOUISSANCE

Aucune condition particulière de jouissance n'a été définie entre les parties.

Annexe 9

INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES

Cette notice n'est pas un contrat

Elle atteste simplement que les informations ci-dessous ont été remises à ses signataires

L'ESSENTIEL D'UN PROJET PHOTOVOLTAÏQUE

Il va vous être proposé d'entrer dans un projet photovoltaïque et d'y participer, grâce à votre accord. Il est donc important que vous soyez informé(e) de ce qu'un tel projet signifie.

POUR L'ESSENTIEL : un projet photovoltaïque se prépare sur la durée, de l'idée d'origine jusqu'à la possibilité de le réaliser effectivement. En cas de succès du projet, il est ensuite généralement exploité sur une durée allant de 30 à 50 années.

PRINCIPALES PHASES :

Phase de développement :

Concertation préalable des élus de votre territoire

Acceptation de tous propriétaires fonciers (et exploitants) pouvant être concernés

Etudes préalables au dépôt du permis de construire (et autres autorisations administratives, le cas échéant)

Concertation avec les différentes parties prenantes du projet

Instruction de la demande

Obtention d'un permis de construire, définitif et irrévocable

Obtention d'un financement du projet

Phase opérationnelle :

Réitération des engagements fonciers par acte notarié, le cas échéant

Ouverture de chantier

Construction de la centrale

Raccordement de la centrale

Mise en service de la centrale et inauguration

Exploitation de la centrale et maintenance corrélative

Démantèlement de la centrale

L'ESSENTIEL DES CONTRATS FONCIERS POUR UN PROJET PHOTOVOLTAÏQUE

Il va vous être proposé d'entrer dans différents contrats, dans la perspective d'un projet photovoltaïque. Il est donc important que vous soyez informé(e) de l'essentiel de ces contrats avec le Bénéficiaire.

Les principaux accords contenus dans le document (le Projet) qui vous est remis en tant que projet, pour examen, dans une version standard, sont :

Droit d'accès et de présence : sur des terrains vous appartenant (ou que vous exploitez), vous permettez à la Bénéficiaire de réaliser les études de faisabilité de son projet

Bail emphytéotique : sur des terrains vous appartenant, vous consentez à un bail emphytéotique d'une durée d'au minimum de 30 années pleines et entières, et d'au maximum 50 années pleines et entières, qui se forme si le Bénéficiaire en prend la décision ultérieurement. Le Bénéficiaire peut, le moment venu, choisir le ou les terrains qu'elle vous loue, dans des limites prévues dans le document à signer.

Le bail (comme les servitudes ci-dessous) se forment dès que le Bénéficiaire le décide, sur le ou les terrains retenus, un acte notarié n'étant ici dressé que pour des besoins de publicité foncière.

Une fois le bail et les servitudes formées, la naissance de leurs effets dépend de l'obtention par le Bénéficiaire d'un soutien bancaire effectif (lui permettant de couvrir le prix du développement de son projet, ainsi que l'achat des composants de la centrale photovoltaïque, ainsi que sa construction).

Le bail consenti permet, en effet, au Bénéficiaire (ou à une société qu'elle se substituerait pour les besoins du projet) de construire sur les terrains loués, librement, et d'être propriétaire de ces constructions le temps du bail. Dans le Projet, vous trouvez la redevance en contrepartie de l'implantation de la Centrale photovoltaïque.

La redevance naît à partir de l'obtention des autorisations administratives et l'obtention du financement de son projet par le Bénéficiaire. Son montant est :
 Montant de base : Cent (100) € par hectare loué, à compter de la naissance de la redevance et à nouveau applicable à compter de l'achèvement de l'exploitation de la centrale photovoltaïque, ou pour toute période d'interruption d'exploitation rendue impossible par un événement indépendant du Bénéficiaire au-delà d'une période de 6 mois.
 Montant en « exploitation » A compter de la mise en service industrielle de la Centrale (« MSI ») et jusqu'à son démantèlement, le montant de la redevance de « base » augmente et est portée à la somme ci-dessous, qui varie selon la surface réellement prise à bail dans le cadre du Bail. La surface sera déterminée par un géomètre qui assurera la réalisation de la division parcellaire.

Estimation du nombre d'hectares loués	MONTANT (par ha loué)/an
3.2 ha	2500 €

La redevance pourra être revue à la baisse à un niveau de 2000 €/ha/an en considération du fait que le loyer a été calculé pour 2 projets réalisés en parallèle (développement et construction). La redevance est payée annuellement, son échéance étant la date d'anniversaire de l'obtention des autorisations administratives et l'obtention du financement de son projet par le Bénéficiaire. Le paiement a lieu dans les 60 jours, sur facture. Après sa naissance, son montant est automatiquement révisé en fonction de l'évolution du prix de vente HT de l'électricité produite par la centrale, sur la période écoulée.

Servitudes : sur des terrains vous appartenant, vous consentez à diverses servitudes, qui se forment si le Bénéficiaire en prend la décision ultérieurement. Il peut, le moment venu, choisir la ou les servitudes à constituer. Une servitude met un ou plusieurs aspects de vos terrains (non loués au

Bénéficiaire) au service du projet du Bénéficiaire. Ces aspects peuvent être : l'accès ; l'enfouissement de câbles ; l'appui des éléments constitutifs de la Centrale ; la protection contre tout obstacle au rayonnement solaire ; l'établissement d'une zone de retrait, l'établissement de citernes ; l'obligation légale de débroussaillage. Les servitudes sont consenties pour une durée identique à celle du bail. Les servitudes se forment dès que le Bénéficiaire en prend la décision, l'acte notarié venant ensuite en faire la constatation. Elles donnent lieu au paiement d'indemnités dont les montants et les modalités de paiements figurent dans le Projet.

Promesse :

Durée de la promesse : TROIS (3) ans, avec possibilité pour le Bénéficiaire de proroger DEUX (2) fois sa durée, pour DEUX (2) années.

Indemnité d'immobilisation : MILLE (1000) €HT par an pour l'immobilisation du terrain, pendant toute la durée de la promesse.

Déclaration du Propriétaire et conditions particulières de jouissance :

En tant que Propriétaire, vous déclarez que le terrain ne fait l'objet d'aucune convention de servitude, convention ou contrat d'exploitation et est libre de toute occupation.

Le Propriétaire

Fait à _____, le

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE
ET DE CONSTITUTION DE SERVITUDES POUR UNE CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE AU SOL

-
Commune du PULEY

A revérifier ou compléter 5 à 7 jours avant la signature -> Points non bloquants pour présentation aux assemblées délibérantes.

PREAMBULE

La société GEG ENeR a été retenue en Août 2021 dans le cadre de la construction et l'exploitation d'une ferme solaire photovoltaïque sur un terrain situé sur la commune du PULEY (71) appartenant au « Propriétaire » (ci-après identifié), à l'issue d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (« AMI ») lancé par la Communauté de Communes Sud Côte Chalonnaise (« ccScC ») en Mai 2021. L'AMI portait sur la solarisation de ce terrain et sur la solarisation d'un terrain situé sur la commune de SASSANGY (71).

Afin de renforcer les retombées locales, GEG ENeR a proposé à la Commune du PULEY et à la ccScC, qui l'ont accepté, d'être substituée par un Groupement Momentané (« GM ») formé entre GEG ENeR et le Syndicat Départemental d'Énergie de Saône et Loire (SYDESL). Le SYDESL travaille actuellement à la constitution d'une société d'économie mixte (ci-après la « SEM énergie départementale ») dont l'objet est le développement, la construction et l'exploitation de centrales de production d'énergie

renouvelable sur le territoire du département de la Saône et Loire. Aussi, dès que cette SEM énergie départementale sera créée, le SYDESL pourra être substitué par cette dernière dans le GM.

Par ailleurs, GEG ENeR et le SYDESL ont signé une convention de partenariat (la « Convention de partenariat », Annexe 5) le 6 Juillet 2021 avec les communes du PULEY et de SASSANGY et la ccScc, visant à encadrer le développement des 2 projets de centrales photovoltaïques sur les communes du PULEY et de SASSANGY. La Convention de partenariat prévoit notamment la mise en place d'un comité de pilotage entre ces 5 participants, détaille les effets du développement concomitant ou désynchronisé des 2 projets, indique comment une éventuelle survalueur créée est répartie entre les participants, et présente la manière dont sera constituée la Société Projet qui portera la construction de la centrale photovoltaïque.

Les Parties conviennent que le respect de cette Convention de partenariat constitue une condition résolutoire à cette Promesse, selon les stipulations prévues aux présentes. En cas de non-respect par le Bénéficiaire de ses engagements décrits dans la Convention, après mise en demeure restée infructueuse pendant 3 mois, le Propriétaire sera libéré de ses engagements décrits dans la Promesse.

Un plan de la zone sur laquelle le Groupement Momentané pense situer son Projet a été remis au Propriétaire avant la signature des présentes (Annexe 3). Ce projet comprend les aspects suivants : un champ photovoltaïque composé de rangées de modules photovoltaïques supportées par des structures métalliques ; une piste d'accès, existante, aménagée ou créée, d'une largeur maximum de 5 m en ligne droite et 8 m dans les virages, à moins qu'une réglementation spéciale n'en dispose autrement ; un réseau de câbles électriques de raccordement de la Centrale photovoltaïque, implanté dans le respect des spécificités du terrain, un ou plusieurs postes électriques dimensionnés selon les spécificités ressortant des études techniques.

Ce projet a pour assiette une ou plusieurs parcelles appartenant au Propriétaire (ci-après identifiées). Les Parties, ci-après identifiées, se sont donc rapprochées, afin de former entre elles la présente Promesse en vue de permettre, conformément à la Convention de partenariat, la réalisation par le Bénéficiaire de cette Centrale, notamment au moyen d'un terrain appartenant au Propriétaire.

PARTIES

Entre les parties suivantes (« Parties ») :

1°) La Commune du PULEY (71 460), ci-après désigné le « Propriétaire », représentée par Monsieur Pascal GUENARD, Maire en activité, ayant obtenu du conseil municipal l'autorisation de signer la présente, en vertu d'une délibération du conseil municipal du 7 juin 2022, annexée en Annexe 2,

2°) Le groupement momentané (ci-après le « GM »), constitué entre :

La société GEG ENeR, société par actions simplifiée, au capital de 599 462,25 euros, dont le siège social est situé 17 rue de la Frise – 38000 GRENOBLE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le numéro 378 201 800, représentée par Madame Christine GOCHARD, agissant en qualité de représentante du Président de ladite société,

Et

Le SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIE DE SAONE ET LOIRE (SYDESL), établissement public syndicat mixte communal, dont le siège est situé au 200 boulevard de la Résistance 71000 MACON, dont le numéro SIREN est le suivant 257 102 582, représenté par son Président, Monsieur Jean SAINSON, dûment habilité à cet effet.

La société GEG ENeR et le SYDESL contractent chacune les présentes sans solidarité ni indivisibilité entre et au profit du Propriétaire. Dans ce cadre, le SYDESL désigne comme mandataire unique et irrévocable la société GEG ENeR. En outre, le SYDESL désigne la société GEG ENeR comme interlocuteur unique du Propriétaire, en vertu du Mandat rapporté en Annexe 7.

La société GEG ENeR et le SYDESL sont désignées, ensemble, le « Bénéficiaire ».

Il est d'ores et déjà indiqué que la société GEG ENeR et le SYDESL prévoient de transférer le bénéfice et les obligations associées à la présente Promesse à une société (la « Société ») qui sera créée spécialement pour porter le Projet, dans les conditions indiquées dans la Convention de partenariat. Le cas échéant, cette Société procédera au dépôt des demandes de permis de construire et aux demandes de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet de centrale solaire photovoltaïque.

Comme indiqué dans le Préambule de la présente Promesse, les Parties reconnaissent et acceptent que le SYDESL pourra être substitué dans ses droits et obligations par la SEM énergie départementale dès lors que cette dernière sera constituée. A cette fin, le SYDESL informera les Parties du transfert par courrier recommandé.

3°) L'exploitant du terrain (ci-après l'« Exploitant »)

Le Propriétaire déclare qu'il n'y a pas d'Exploitant sur le terrain concerné par les présentes.

Chacune de ces personnes est plus précisément identifiée en Annexe 1. En cas de pluralité de personnes ayant une même qualité, toutes consentent aux présentes de manière solidaire et indivisible entre elles et au profit du Bénéficiaire.

Représentation

Le Propriétaire est représenté par Monsieur Pascal GUENARD, Maire, habilité par délibération du conseil municipal de la Commune du Puley, en date du 7 Juin 2022, annexée aux présentes (Annexe 2).

Les membres du GM sont représentés par :

Pour GEG ENeR : Madame Christine GOCHARD dûment habilité aux fins des présentes, agissant en sa qualité de Directrice de GEG, représentante du Président de GEG ENeR,

Pour le SYDESL : Monsieur Jean SAINSON, agissant en qualité de Président du SYDESL

Exposé

Le Bénéficiaire envisage librement de réaliser une centrale solaire, accessoires électriques et techniques, câbles et réseaux compris (ensemble : la « Centrale ») sur des terrains du Propriétaire. Ce dernier a manifesté son intérêt pour ce projet.

Dans ce cadre, les Parties ainsi ont consenti à ce qui suit (la « Promesse »⁸).

BAIL

Le Propriétaire consent à un bail emphytéotique⁹ sur tout ou partie des terrains désignés en Annexe 3 (« Bail »). Ce Bail permet à son Bénéficiaire de construire sur les terrains loués, d'être propriétaire de ses constructions et de disposer librement de ses droits. Le Bénéficiaire y consent en tant que promesse.

1. LOYER

1.1 Montants périodiques¹⁰

- o Montant « de base »

CENT (100) € par hectare loué et par an, à compter de la naissance du loyer (Article 1.2). Ce montant « de base » a été fixé de gré à gré entre les Parties, compte tenu de la valeur d'usage à nu des terrains concernés.

Ce montant est à nouveau applicable à compter de l'achèvement de l'exploitation, préalablement à la réalisation des opérations de démantèlement de toute installation implantée sur les terrains de l'Annexe 3 par le Bénéficiaire, ou pour toute interruption de l'exploitation de la Centrale de plus de SIX (6) mois qui ne serait pas du fait du Bénéficiaire, après notification par le Bénéficiaire au Propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

- o Montant en « exploitation »

A compter de la mise en service industrielle de la Centrale (« MSI ») et jusqu'à l'achèvement de l'exploitation, le montant du loyer de « base » augmente et est porté à la somme ci-dessous, qui varie selon la surface totale clôturée prise à bail.

Il est entendu que la MSI correspond au début de l'injection dans le réseau public de l'électricité produite par la Centrale attesté par le gestionnaire de réseau. L'achèvement d'exploitation est notifié par le Bénéficiaire au Propriétaire par LRAR afin de permettre le retour au montant « de base » du loyer à compter de sa réception.

⁸ Une promesse unilatérale de contrat (article 1124 du Code civil). Elle est adaptée à tout projet en préparation, la Société ne pouvant à date consentir définitivement au Bail et aux Servitudes ci-après. Il lui est néanmoins nécessaire de sécuriser le foncier de son projet, notamment en vue des études et demandes d'autorisation (urbanisme, environnement, électrique) qui, finalement, permettront son projet.

⁹ Contrat qui octroie au preneur un droit de propriété, temporaire, sur toute construction qu'il ferait sur le terrain loué (articles L. 4511 et suivants du Code rural).

¹⁰ Dans l'ensemble de l'acte, tous les montants de redevance et d'indemnité s'entendent hors taxes.

Estimation du nombre d'hectares loués	Montant (€/ha loué/an)
3.2 ha	2500 €

Comme prévu dans la Convention de partenariat, le loyer pourra être ajusté à la baisse à 2000 €/ha/an en cas d'absence de synergie dans le développement des 2 projets du PULEY et de SASSANGY ou en l'absence de synergie dans leur construction, ou en cas d'abandon de l'un des 2 projets.

L'absence de synergie sera objectivement déterminée à l'unanimité par le Comité de pilotage mis en place dans le cadre de la Convention de partenariat.

L'absence de synergie en phase de développement est caractérisée notamment par l'un des constats suivants :

la réalisation de deux déclarations de projet de mise en compatibilité du PLUi distinctes,
la réalisation d'études d'impact dissociées avec plus de 6 mois de décalage dans le temps,
la réalisation d'enquêtes publiques dissociées dans le temps,
le dépôt dissocié des dossiers de demandes de permis de construire avec plus de 6 mois de décalage dans le temps,

L'absence de synergie en phase de construction est caractérisée par l'un des constats suivants :
construction des 2 projets à plus de 6 mois de décalage,
consultation dissociée des entreprises de construction et/ou des fournisseurs d'équipement

L'abandon de l'un des deux projets en phase développement ou en phase construction sera considéré comme un cas d'absence de synergie et sera constaté par décision du Comité de pilotage mis en place dans le cadre de la Convention de partenariat.

Les décisions du Comité de pilotage seront notifiées par le Bénéficiaire au Propriétaire par LRAR afin que celui-ci prenne acte de la baisse de loyer.

1.2 Régime

Naissance : à la réalisation des conditions suspensives de l'Article 2.2.

Périodicité : annuelle

Echéance : date d'anniversaire de la réalisation des conditions suspensives de l'Article 2.2

Délai : paiement dans les SOIXANTE (60) jours sous la réserve de la réception d'une facture dûment remplie

Terme : échu

Calcul : prorata temporis, en tant que de besoin, et notamment lors du passage du montant de base au montant en exploitation du loyer, puis en montant de base à l'achèvement de l'exploitation.

Mode : virement bancaire

Intérêts de retard : TROIS (3) fois le taux de l'intérêt légal, à compter du premier jour de retard, automatiquement

1.3 Révision du loyer

Pendant la phase d'exploitation, le loyer est indexé sur toute la durée du bail, par application du coefficient d'indexation L au montant du loyer en exploitation :

$$R = R_0 * L$$

Formule dans laquelle :

R est le loyer en exploitation à payer sur l'année écoulée
 Ro est le loyer en exploitation applicable à la première année d'exploitation
 L est le coefficient d'indexation défini ci-après.

Le coefficient L est défini ci-après :

$L = 0,8 + 0,1 (ICH\text{Trev-TS}/ICH\text{Trev-TSo}) + 0,1 (FMOABE0000/ FMOABE0000o)$,

Formule dans laquelle :

- ICHTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date de révision de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;

- FMOABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date de révision de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français — ensemble de l'industrie - A10 BE — prix départ usine ;

- ICHTrev-TSo et FMOABE0000o sont les dernières valeurs définitives connues au 1er novembre précédant la date de prise d'effet du bail.

Le coefficient L vaut 1 pour la première année d'exploitation.

Si le coefficient L n'était pas connu à la date de réajustement, le loyer continuerait à être servi sans changement, sauf à régulariser en plus ou en moins avec effet rétroactif à la date de réajustement.

L'indexation ne pourra pas conduire à une diminution du loyer par rapport à l'année précédente.

A titre d'information, les dernières valeurs connues des indices au 1er novembre 2021 sont les suivantes :

FMOABE0000 : 109,3 valeur de juin 2021 (Identifiant INSEE : 010534796 du 27/10/2021)

ICHT-rev-TSo : 128,2 valeur de juillet 2021 (identifiant INSEE : 001565183 du 08/10/2021)

Pour que le montant en exploitation du loyer commence à être révisé, il convient (i) qu'il ait déjà été payé une première fois et (ii) que le Bénéficiaire ait commencé à vendre l'électricité produite par sa Centrale depuis au moins un an et deux mois calendaires pleins et successifs. Une fois ces deux exigences satisfaites, la révision a lieu à chaque paiement, automatiquement.

1.4 Contributions et charges

Outre le paiement du loyer, le Bénéficiaire acquitte les taxes, impôts et charges de type foncier afférents aux terrains pris à Bail.

2. DURÉE DU BAIL – CONDITIONS SUSPENSIVES

2.1 Durée

TRENTE (30) années pleines et consécutives à compter de la réalisation des conditions suspensives (Article 2.2).

Le Bénéficiaire peut repousser unilatéralement la fin du Bail de DIX (10) années entières et consécutives supplémentaires, cette faculté lui étant ouverte DEUX (2) fois consécutives. S'il exerce cette faculté, il en informe le Propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception (« LRAR11 »), dans un délai qui ne peut être inférieur à DOUZE (12) mois pleins au moins avant la fin du Bail en cours afin que les Parties se rencontrent pour évoquer une possible évolution du loyer, à la condition que celle-ci soit justifiée par une rentabilité excédant la rentabilité cible précisée au sein de la Convention de partenariat (Annexe 5) laquelle continuera à s'appliquer pour l'application du présent

11 Entre les Parties, une communication par LRAR est réputée connue de son destinataire à la date de première présentation, cette date faisant foi entre elles. De plus, tout délai se rapportant à une LRAR part à compter du lendemain (0 heure) de sa date de première présentation.

article nonobstant sa caducité éventuelle. Cette prorogation commence à l'instant qui précède la fin du Bail en cours¹².

À l'exception de sa date de fin et de la potentielle évolution du loyer justifié par une rentabilité excédant la rentabilité cible précisée au sein de la Convention de partenariat, le Bail demeure inchangé pour toute période prorogée. Le Bénéficiaire prend en charge les frais afférents à cette prorogation, d'acte notarié et de publicité foncière.

2.2 Conditions suspensives

Après la Levée d'Option de Bail, la naissance de ses effets et le départ de sa durée dépendent encore de la survenance de deux événements. Il est convenu d'un délai de DEUX (2) années pleines et successives pour que ces événements puissent survenir. Le Bénéficiaire peut prolonger ce délai DEUX (2) année(s) pleine(s) supplémentaires, dès lors qu'il informe le Propriétaire au moins DEUX (2) mois pleins avant la fin du délai en cours. Le délai prolongé commence à l'instant qui précède la fin du délai en cours. Si ces événements ne se réalisent pas, le Bail est caduc de plein droit et automatiquement, sans indemnité à la charge du Bénéficiaire.

Ces événements, qui constituent des conditions suspensives sont, cumulativement :

l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives et/ou publiques nécessaires à la construction et à l'exploitation du projet du Bénéficiaire, ainsi que les droits nécessaires au raccordement au réseau public d'électricité de la Centrale qu'il envisage. Ces autorisations sont obtenues lorsqu'elles ont toutes acquises un caractère ferme, définitif et irrévocable. A cette fin, le Bénéficiaire s'engage à déposer les demandes complètes afférentes dans un délai de 18 mois à compter de la signature de la présente Promesse. Durant cette période, le Bénéficiaire peut informer le Propriétaire de tout contretemps légitime faisant obstacle au dépôt des demandes d'autorisation administratives et/ou publiques nécessaires. Le délai de 18 mois susvisé est alors prorogé de plein droit. Le Bénéficiaire s'engage également à informer le Propriétaire de tout événement de nature à retarder le caractère ferme, définitif et irrévocable des autorisations.

la mise à disposition effective par un ou plusieurs établissements financiers, au profit du Bénéficiaire, des sommes nécessaires au paiement d'au moins QUATRE VINGT (80) % du prix de développement, d'acquisition et de construction de son projet de Centrale, ainsi que de la TVA afférente. Ce financement doit être remboursable sur une durée d'au moins QUINZE (15) années, à un taux annuel fixe inférieur à 1,80 % hors assurance. A cette fin, le Bénéficiaire s'engage à solliciter d'au moins trois établissements bancaires ayant leur siège en France les financements nécessaires dans un délai de 12 mois à compter de la parution de la décision de lauréat du projet dans le cadre d'un appel d'offres de la CRE ou signature de tout contrat de valorisation de l'énergie.

Pour ces 2 événements, en cas de recours contentieux, les délais seront suspendus entre la date d'introduction d'un recours devant la juridiction administrative dirigé contre le permis de construire et la date de notification de l'autorisation de la décision devenue irrévocable statuant sur ce recours.

Pour le seul besoin de ces deux conditions suspensives, le projet du Bénéficiaire est défini comme la construction et l'exploitation d'une Centrale solaire, d'une puissance installée d'au moins DEUX (2) MWc et d'au moins UN (1) poste de livraison, sur les terrains pris à Bail.

¹² Ce mécanisme répond à la situation d'incertitude que la Société peut rencontrer vers la fin d'une période en cours, concernant le marché de la vente d'électricité, ainsi que les techniques existantes ou encore le coût d'entretien et d'exploitation de ses constructions.

Si ces conditions suspensives se réalisent, le Bénéficiaire informe le Propriétaire sans délai, par LRAR. Le Bénéficiaire a la faculté de renoncer à chacune de ces conditions suspensives, prévues à son seul bénéfice. Cette renonciation équivaut, juridiquement, à la réalisation de la condition suspensive concernée. Elle doit être formalisée par LRAR et se référer expressément au présent article afin d'être non équivoque.

Après la réalisation de la dernière des conditions suspensives, le Bénéficiaire peut commencer à utiliser les terrains loués dans les DEUX (2) jours calendaires suivants la LRAR précitée. Le Propriétaire est alors tenu de laisser ces lieux libres de toute occupation et en bon état.

2.3. Condition résolutoire

Les Parties conviennent que le respect de la Convention de partenariat visée en Préambule et annexée à la présente Promesse constitue une condition résolutoire à cette Promesse, selon les stipulations prévues aux présentes.

En cas de non-respect par le Bénéficiaire de ses engagements décrits dans la Convention de partenariat, après mise en demeure signifiée au Bénéficiaire par LRAR restée infructueuse pendant 3 mois, le Propriétaire sera libéré de ses engagements décrits dans la présente Promesse.

3. LOCALISATION

Le Propriétaire accepte que la Centrale puisse être implantée sur tout ou partie des terrains de l'Annexe 3, en fonction de leur contenance et des contraintes techniques et juridiques du projet du Bénéficiaire.

Dans le cas où la Centrale n'est implantée que sur une partie des terrains et si une division foncière est nécessaire, les frais liés à la division seront à la charge du Bénéficiaire.

4. JOUISSANCE ET DESTINATION

Le Bail donne au Bénéficiaire la faculté, si bon lui semble au regard de la nature emphytéotique du bail, d'implanter sur les emprises du Bail, notamment tout ou partie d'une Centrale, ce qui inclut les modules photovoltaïques et/ou leurs équipements annexes, tels que câbles, postes de transformation, onduleurs, postes de livraison, clôture, citerne, à sa décision, ses frais et sous sa responsabilité. Le Bénéficiaire est seul responsable des dommages pouvant résulter de la construction et de l'exploitation de ses installations. Il fait garantir la réparation de tels dommages auprès d'une ou plusieurs sociétés d'assurance notoirement solvables et ayant leur siège en France.

Les installations qu'il fait réaliser respectent les règles de l'art.

Le Bénéficiaire est propriétaire de ses installations. A ses frais, il les maintient en bon état d'entretien et de réparation.

Au cas par cas, il peut être convenu de conditions particulières de jouissance, liées à la situation objective de tout ou partie des terrains de l'Annexe 3. Ces conditions sont, en ce cas, précisées en Annexe 8, dont le contenu prévaut sur celui du corps de la Promesse en cas de contradiction.

En dehors des terrains loués et des zones de Servitudes, si survenaient des dommages aux cultures ou des pertes d'avance de terre imputables au Bénéficiaire et dont le Propriétaire serait victime, le Bénéficiaire l'indemnise suivant le barème de la Chambre d'Agriculture départementale compétente.

Si ce barème est inexistant ou inadapté, les Parties s'engagent à trouver une solution amiable, en s'inspirant néanmoins soit de ce barème, soit de barèmes proches.

À défaut d'accord, la plus diligente d'entre elles sollicite la désignation d'un expert par voie judiciaire. Les frais d'expertise sont, in fine, intégralement supportés par la Partie dont la position était la plus éloignée de l'avis de l'expert, les Parties s'engageant à se ranger à cet avis. Les indemnités sont payées après la fin de l'année culturelle pendant laquelle les dommages ou pertes sont survenus.

5. CADUCITÉ

Si, pour une raison objective et indépendante du Bénéficiaire, se produisait en cours de Bail un événement l'empêchant d'exploiter la Centrale, soit totalement, soit en majeure partie, ou l'empêchant de vendre l'électricité produite à des conditions assurant la pérennité de son activité (par référence aux pratiques du secteur du photovoltaïque au sol du moment), le Bénéficiaire pourrait invoquer la caducité du Bail.

Néanmoins, il ne peut se prévaloir de cette clause moins de DIX-HUIT (18) ans pleins après la réalisation des conditions suspensives (Article 2.2).

Si le Bénéficiaire met en œuvre cette faculté, il en informe sans délai le Propriétaire. Il n'est pas libéré, pour autant, de ses devoirs prévus pour la fin du Bail (Article 8).

6. RÉSILIATION

En cas d'inexécution par l'une des Parties d'une obligation quelconque procédant du présent Bail et ayant des conséquences graves, le Bail peut être résilié après une sommation par voie d'huissier d'avoir à se conformer aux obligations du Bail et rappelant la faculté de résiliation y attachée demeurée sans effet pendant un délai de deux mois.

Sont notamment considérées comme une inexécution ayant des conséquences graves autorisant la résiliation susvisée, après sommation par voie d'huissier :

- Le défaut de paiement des sommes dues par le Bénéficiaire pendant un délai de 60 jours calendaires successifs suivant réception de la facture émise par le Propriétaire ;
- le défaut ou le manque d'entretien de la Centrale par le Bénéficiaire qui créerait ou qui ferait perdurer un risque pour la sécurité de la Centrale ;
- le refus par le Propriétaire du droit d'accès au Bénéficiaire aux emprises dont bénéficie le Bénéficiaire en vertu du présent bail, et plus généralement toute action ou inaction du Propriétaire faisant obstacle à l'exercice de ses droits par le Bénéficiaire.

L'une ou l'autre Partie conserve le droit de réclamer en justice l'indemnisation de l'intégralité du préjudice résultant de cette résiliation.

En cas de résiliation anticipée par l'une ou l'autre Partie, le Bénéficiaire n'est pas libéré de ses devoirs prévus pour la fin du Bail (Article 8).

La clause du Bail qui organise la résiliation prévoira un mécanisme de type clause de « step-in » permettant à l'éventuel Prêteur finançant tout ou partie du projet du Bénéficiaire de réparer les

conséquences de ses éventuels manquements. Ce mécanisme, qui protège les intérêts du Prêteur, protège aussi les intérêts du Propriétaire.

7. CLAUSE DE RENONCIATION AU PRIVILEGE DE BAILLEUR

En cas d'emprunt par le Bénéficiaire ou la Société pour financer tout ou partie des constructions, le Prêteur pourrait demander à mettre en place une clause de renonciation au privilège de Bailleur.

8. FIN DU BAIL

Un état des lieux contradictoire est établi, aux frais du Bénéficiaire, au plus tard avant tout début de travaux sur les terrains loués. Cet état des lieux sert de référence en fin de Bail.

Le Propriétaire fera part de son choix concernant le sort de la Centrale réalisée par le Bénéficiaire entre les deux options ci-après décrites et ce, douze (12) mois avant le terme du présent Bail prévu à l'article 2.1 « Durée du Bail », sans préjudice d'une éventuelle prorogation. Ce délai est applicable sous réserve que le Bénéficiaire ait communiqué au Propriétaire, suite à une simple demande de celui-ci émise dans le délai, toutes les informations techniques et économiques relativement à la Centrale :

Production d'électricité des trois (3) dernières années ;

Rapports d'exploitation des deux (2) dernières années détaillant les dysfonctionnements éventuels, pannes, état de la maintenance et de l'entretien ;

Rapports de contrôle technique réglementaire (si applicable) des deux (2) dernières années.

Une visite du site en présence du Bénéficiaire et de l'exploitant de la Centrale photovoltaïque pourra être organisée si le Propriétaire en fait la demande afin d'acter de l'état de la Centrale.

Le Propriétaire devra faire part de son choix au Bénéficiaire par LRAR dans le délai susvisé.

8.1. Option n°1 : démantèlement

Avant la fin du Bail, quelle qu'en soit la cause, le Bénéficiaire s'engage à démanteler la Centrale réalisée sur les terrains pris à Bail et les installations réalisées dans les zones de Servitudes, dans les conditions décrites ci-dessous. S'agissant d'une ancienne carrière, le Bénéficiaire doit remettre ces lieux dans un état le plus proche de leur état antérieur, conformément à l'état des lieux réalisés avant tous travaux, sans être cependant comptable de leur usure ou de leur vieillissement normal.

Les travaux de démantèlement consistent en :

dépose des structures,

rebouchage / comblement des éventuels trous de forages ou tranchées ouvertes,

dépose des clôtures (sauf si volonté de les conserver),

dépose des postes,

enlèvement des modules et mise en filière spécifique de tri / valorisation,

enlèvement de tous les équipements électriques et mise en filière spécifique de tri / valorisation,

dépose des câbles aériens ou enterrés et mise en filière spécifique de tri / valorisation,

arrase des fondations s'il en existe.

Toute pollution directement liée à la présence des ouvrages PV sur le site est traitée dans le cadre du démantèlement. Ce traitement ne pourra en aucun cas concerner les éventuelles pollutions existantes avant la prise à bail.

Les pistes / mouvements de terres / terrassements divers ne sont pas concernés par la remise en état. Les matériaux ayant servi pour la réalisation de gabions le cas échéant seront régaliés sur place.

Les arbres et arbustes abattus dans le cadre de la construction ne sont pas compensés.

Le Bénéficiaire assume seul le coût de recyclage des modules photovoltaïques et de tout autre équipement qui serait soumis à une obligation de recyclage.

8.2. Option n°2 : Transfert de la propriété de la Centrale au Propriétaire

En cas de transfert de la propriété de la Centrale au Propriétaire, les Parties ont convenu qu'aucune indemnité, pénalité, compensation de quelque nature que ce soit ne sera due au Bénéficiaire, le transfert de propriété au bénéfice du Propriétaire intervenant à titre gratuit.

La Centrale réalisée par le Bénéficiaire ou ses ayants cause objet du présent Bail deviendra de plein droit la propriété du Propriétaire sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater, et sans indemnité, le Propriétaire étant alors libre d'en faire l'usage qu'il souhaitera.

Le Propriétaire reprendra notamment à son compte toute obligation de démantèlement et de recyclage des équipements constituant la Centrale, le Bénéficiaire en étant complètement libéré.

Le Propriétaire prendra la Centrale en état, le Bénéficiaire ayant assuré un entretien régulier conformément aux règles de l'art.

En cas de transfert de la propriété de la Centrale au Propriétaire, le Bénéficiaire s'engage à faciliter le transfert des contrats qui seraient le cas échéant attachés à la Centrale.

8.3. Garantie de démantèlement

Le Bénéficiaire constitue une provision de 10.000 € par Mégawatt-crête installé sur les 20 premiers exercices de l'exploitation de la centrale photovoltaïque, à raison d'un vingtième (1/20ème) par an. Cette garantie sera utilisée pour couvrir les frais de démantèlement des équipements et constructions réalisés dans le cadre du bail.

La preuve de la constitution de cette provision sera apportée par tout moyen par le Bénéficiaire au Propriétaire.

9. COMITE DE SUIVI

Un comité de suivi est mis en place entre le Bénéficiaire et le Propriétaire afin de planifier et de mener à bien l'ensemble des opérations nécessaires à l'exécution du bail.

Ces réunions permettront tant au Propriétaire qu'au Bénéficiaire de souligner les difficultés rencontrées, et de faire évoluer le cas échéant le bail.

- Composition :

Pour le Bénéficiaire : un représentant de la direction, le chargé d'exploitation

Pour le Propriétaire : le Maire ou son représentant, un conseiller municipal désigné.

A la demande d'une des Parties, ce comité pourra solliciter la présence d'experts complémentaires pour préciser certains points du projet.

- Fonctionnement :

Ce comité se réunira à la demande de l'une ou l'autre des Parties en tant que de besoin.

SERVITUDES

10. SERVITUDES

Le Propriétaire consent définitivement aux servitudes suivantes (« Servitudes »13). Le Bénéficiaire y consent en tant que promesse. À tout moment des présentes, le Bénéficiaire peut faire naître une, plusieurs ou toutes ces Servitudes par Levée d'Option.

11. LOCALISATION

Les Servitudes peuvent s'exercer sur les terrains de l'Annexe 3 que le Bénéficiaire ne prend pas à Bail. Ces Servitudes bénéficient à l'emphytéose du Bénéficiaire, résultant du Bail.

12. DUREE DES SERVITUDES

Identique à celle prévue à l'Article 2 (sous le bénéfice des mêmes conditions suspensives). Elles ne peuvent durer plus longtemps que le Bail.

13. OBJET DE SERVITUDES

l'enfouissement de câbles et de canalisations, à une profondeur d'au moins QUATRE-VINGT (80) centimètres de la surface et sur une longueur maximale égale à celle des terrains où cette servitude s'exerce

le passage en tous temps et heures, de tous véhicules et personnes, sur une bande de six (6) mètres linéaires de large en ligne droite, et allant jusqu'à vingt (20) mètres linéaires de large en courbe, au maximum, et sur une longueur maximale égale à celle du ou des terrains où s'exerce cette servitude la préservation de l'ensoleillement, évitant la constitution de tout obstacle (appelé « masque ») au rayonnement solaire sur les terrains pris à Bail

le débroussaillage au titre de l'Obligation Légale de Débroussaillage (OLD) si cette dernière est prescrite au titre du permis de construire par le SDIS71 ou tout autre organisme compétent,

13 Droit par lequel une propriété est partiellement mise au service d'un autre droit, notamment d'emphytéose, afin, par exemple, de pouvoir traverser un terrain, d'y enfouir des câbles, etc.

l'appui et l'ancrage sur le sol ou dans le sous-sol, le cas échéant, des structures porteuses des modules, des onduleurs, des postes de transformation, des postes de livraison, des armoires électriques, cet appui ou cet ancrage pouvant requérir de couler une chape de béton pour ce qui est notamment du poste de livraison
l'installation de citernes, telle qu'éventuellement imposée par l'Administration au titre de la lutte anti-incendie.

14. INDEMNITES

- o Montants par Période (365 jours successifs)
 - l'enfouissement : DIX (10) €
 - le passage : DIX (10) €
 - l'établissement de citernes : DIX (10) €
 - * la préservation de l'ensoleillement : DIX (10) €/ha (EUROS / HECTARE) – la surface concernée sera précisée lors de la réitération du Bail
 - * l'obligation légale de débroussaillage : DIX (10) €/ha (EUROS / HECTARE) – la surface concernée sera précisée lors de la réitération du Bail

- o Règles de paiement

La naissance, l'échéance, l'exigibilité, le calcul, les modalités de paiement et de révision des indemnités de Servitudes ci-dessus suivent les mêmes règles que celles prévues pour la redevance (Articles 1.2 et 1.3).

Enfin, il est indiqué que les Servitudes d'appui et d'ancrage sur le sol ou dans le sous-sol ne donnent lieu à aucune indemnité.

15. EXERCICE

Selon l'objet de chaque Servitude, le Propriétaire reconnaît au Bénéficiaire la faculté de faire procéder, sur leur zone d'exercice, aux travaux de réalisation et d'entretien, à sa décision, ses seuls frais et sous sa seule responsabilité.

Pendant la durée des travaux de réalisation ou d'entretien des Servitudes, le Propriétaire laisse toute personne missionnée par le Bénéficiaire avoir accès aux zones concernées et utiliser comme emprise au sol la superficie raisonnablement nécessaire à ces travaux, à proximité de l'assiette d'exercice des Servitudes concernées.

Les installations résultant de ces travaux appartiennent au Bénéficiaire jusqu'à la fin des Servitudes.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS ET POLLUTION DES SOLS

Ce paragraphe sera détaillé lors de la réitération de la Promesse de Bail.

PROMESSE

16. DURÉE DE LA PROMESSE

La présente Promesse est consentie au profit du Bénéficiaire pour une durée de TROIS (3) années pleines et consécutives courant à compter de sa signature par l'ensemble des Parties. Le Bénéficiaire peut la prolonger unilatéralement DEUX (2) fois pour une durée de DEUX (2) années entières et consécutives supplémentaires sur explicitation d'un motif légitime justifiant le défaut de Levée d'Option. A cet effet, le Bénéficiaire adresse sa décision au Propriétaire par LRAR, UN (1) mois plein au plus tard avant la fin de la durée en cours. Si cette prolongation est mise en œuvre, elle prend effet à l'instant qui précède la fin de la Promesse en cours.

En l'absence de Levée d'Option pendant la Promesse, celle-ci est caduque, automatiquement et sans indemnité.

17. INDEMNITE D'ATTENTE

Pendant la durée de la Promesse (de sa signature par l'ensemble des Parties jusqu'à la réalisation des conditions suspensives de la Levée d'Option de Bail et/ou de Servitudes), le Bénéficiaire verse annuellement au Propriétaire la somme de MILLE (1000) € HT, en considération de l'attente du Propriétaire.

Cette indemnité est payable à terme échu, à la date d'anniversaire des présentes. Le paiement a lieu dans les SOIXANTE (60) jours calendaires suivant, par virement, sous réserve de la réception d'un titre de recettes dûment établi. La première et la dernière année de la Promesse, le montant de l'indemnité d'attente est calculé prorata temporis. Tout retard de paiement donne lieu au paiement d'un intérêt de retard correspondant à TROIS (3) fois le taux de l'intérêt légal, à compter du premier jour de retard, automatiquement.

18. LEVÉE D'OPTION(S)

Le Bénéficiaire a la faculté de lever toute option formant le Bail et Servitudes, en tout ou partie selon les besoins de son projet (« Levée d'Option »), par tout moyen permettant de conférer date certaine à la levée d'option(s).

Dans sa Levée d'Option, le Bénéficiaire précise alors la localisation et l'emplacement des terrains loués et/ou de toute Servitude à laquelle il consentirait.

La Levée d'Option suffit à former le Bail et/ou les Servitudes, la résiliation de l'Accord et la conciliation de droit. Cette formation est définitive à la date de la Levée d'Option et en son lieu. Elle n'est pas repoussée à la signature d'un acte spécifique, notamment en la forme notariée.

Après la Levée d'Option, le Bénéficiaire informe le Propriétaire et l'Exploitant, par LRAR ou 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 faire enregistrer sa Levée d'Option.

Le Bénéficiaire peut également faire constater la formation du Bail et/ou des Servitudes par acte notarié. Cet acte notarié répond seulement aux besoins de publicité foncière. Le Bénéficiaire donne alors rendez-vous au Propriétaire en l'Étude d'un Notaire, afin de procéder à cet acte.

Avant ce rendez-vous, le Notaire prépare la documentation, qu'il envoie ensuite aux Parties. Elles s'engagent à lui fournir toute pièce qu'il demanderait dans ce cadre, ainsi qu'à participer aux actes notariés, conformément au consentement déjà donné lors des présentes ou lors de la Levée d'Option. Elles s'engagent aussi à se rendre au rendez-vous de signature que ce Notaire leur fixe.

L'ensemble des frais d'actes, droits et honoraires engagés, est à la charge du Bénéficiaire, ainsi que les frais de publication.

En cas de refus de l'une des Parties de respecter ses engagements, une décision de justice peut constater la formation de tout contrat issu d'une Levée d'Option. Ces contrats peuvent notamment faire l'objet d'une exécution forcée, l'article 1221 du Code civil ne l'empêchant pas. Les Parties reconnaissent que rien, dans les droits auxquels elles consentent, n'est d'une nature « impossible » ou « manifestement disproportionnée entre son coût pour son débiteur et son intérêt pour son créancier » (par référence à l'article 1221 précité).

19. DROITS DU BENEFICIAIRE DURANT LA PROMESSE

Le Propriétaire autorise le Bénéficiaire à procéder sur les terrains de l'Annexe 3 aux interventions liées à la préparation de son projet.

Ainsi, le Bénéficiaire peut procéder aux études, diagnostics, tests, mesures, relevés, démarches et travaux de toute nature préalables et nécessaires à la réalisation de son projet. Limitées à ce besoin, ces autorisations ponctuelles n'altèrent pas la possibilité de poursuivre l'exploitation des terrains concernés.

Dans ce cadre, le Bénéficiaire peut notamment :

missionner toute personne, pour les étudier techniquement et préparer son projet ;

procéder à l'installation et au maintien des équipements nécessaires à la mise au point de son projet (relevés topographiques, mesures physiques, notamment d'ensoleillement, études faune et flore, ainsi que de sol, voire de sous-sol, etc.) ;

réaliser des travaux préparatoires tels que sondages, travaux de reconnaissance, dégagement de voies d'accès, acheminement et stationnement de tous véhicules, installations et outillages nécessaires. Le Bénéficiaire s'engage à informer le Propriétaire de la nature des travaux et des opérations et à prendre en compte leurs principales contraintes. Dans le cas où des travaux de type destructif (sondage, par exemple) devaient avoir lieu, le Bénéficiaire sollicite préalablement une autorisation ad hoc du Propriétaire et s'engage à remettre en état le terrain ;

déposer auprès des autorités administratives compétentes toutes demandes, déclarations préalables et autorisations nécessaires ou utiles aux études et à la réalisation du Projet (Urbanisme, Environnement, Énergie, Industrie, raccordement électrique, etc.). Ainsi, à l'Annexe 6, le Propriétaire remplit et signe une autorisation en ce sens.

En cas de dommages aux cultures ou pertes d'avances de terre, l'Article 4, et tout particulièrement ses deux derniers alinéas, s'applique par analogie.

20. PRÉSERVATION DE LA PROMESSE

Par application de l'article 1124 du Code civil, le Propriétaire 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.

Le Propriétaire, dans la mesure de ses droits respectifs, réserve les terrains de l'Annexe 3 au Bénéficiaire et s'engage à ne pas participer, directement ou indirectement, à un projet concurrent dans un rayon de MILLE (1 000) mètres des bords externes de ces terrains.

Sur le territoire de la Commune du Puley (71), le Propriétaire s'engage aussi à ne rien consentir, directement ou indirectement, qui soit susceptible de concurrencer ou de restreindre les droits que le Bénéficiaire peut tirer de la Promesse, sauf accord préalable, écrit et exprès du Bénéficiaire.

Le Propriétaire s'engage aussi à informer le Bénéficiaire par écrit sans délai de tout fait ou acte, de tout changement ou modification concernant les terrains précités (que ce soit matériellement ou juridiquement), en tout ou partie, en fournissant tous les éléments garantissant le maintien des droits que le Bénéficiaire peut tirer de la Promesse.

Le Propriétaire s'engage par ailleurs le temps de la Promesse à ne consentir aucune servitude sur les terrains de l'Annexe 3.

Le Propriétaire s'engage à ne pas modifier ces terrains pendant la Promesse, ni à y déposer des matériaux et/ou matière qui viendraient compliquer la réalisation du projet du Bénéficiaire.

21. CHANGEMENT DE CONTRACTANT

Le Propriétaire consent au Bénéficiaire la faculté de transférer la Promesse à la Société décrite dans la Convention de partenariat. La Société est alors engagée directement envers le Propriétaire à la date à laquelle le transfert lui a été notifié (par LRAR).

En cas de modification dans la propriété des terrains de l'Annexe 3 pendant la Promesse, notamment par vente, apport, échange, démembrement, constitution d'une servitude ou de plusieurs, etc., le Propriétaire s'engage à titre de résultat à obtenir, préalablement, l'engagement écrit et daté de tout nouveau titulaire de droit sur ces terrains de respecter et d'exécuter la Promesse, 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. Il en va de même en cas de modification dans l'exploitation des terrains précités.

22. DÉCLARATIONS

Le Propriétaire déclare, qu'à sa connaissance et sans garantie particulière¹⁴, concernant les terrains (Annexe 3) :

personne ne les exploite actuellement ;

il ne s'y exerce aucune servitude (légale ou conventionnelle), charge ou restriction ;

ils ne sont grevés d'aucun droit, de quelque nature que ce soit, au profit d'un tiers. Le Propriétaire déclare également, n'avoir, préalablement aux présentes, rien consenti, directement ou indirectement, qui soit susceptible de concurrencer ou de restreindre les droits que le Bénéficiaire peut tirer des présentes ;

ils ne font 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, à sa connaissance, ils ne sont pas susceptibles d'y donner lieu.

¹⁴ La raison de ces déclarations est de fournir à la Société, le plus tôt possible dans son projet, des informations qui pourraient lui échapper ou qu'elle pourrait ne découvrir que tardivement.

Enfin, si, préalablement à la signature des présentes, le Propriétaire a délivré des informations particulières au Bénéficiaire, elles sont relatées en Annexe 8.

Respectivement, chaque Partie déclare, concernant la signature des présentes :

disposer de sa pleine capacité sans aucune restriction, incluant toutes les autorisations, délibérations ou habilitations nécessaires pour accepter valablement la Promesse ;
que son identification est exacte et suffisante ;
que, en acceptant la Promesse, elle ne contrevient à aucun contrat ou engagement auquel elle serait déjà partie ;
que, dans leur situation, rien n'est de nature à faire obstacle à la Promesse.

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

23. DIVERS

Litiges : toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution de la Promesse est soumise, à défaut d'accord amiable des Parties, au Tribunal judiciaire de Dijon. Si le Propriétaire 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).

Divisibilité – Modifications : si une ou plusieurs des stipulations de la Promesse devaient être tenues pour inefficaces, non valables ou non écrites à la suite d'une décision de justice exécutoire, les autres stipulations n'en demeureraient 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.

Confidentialité : les Parties s'engagent à assurer la stricte confidentialité des présentes 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).

Il est admis que les Collectivités sont exemptées de l'engagement de confidentialité pour les actes dont la communication publique est rendue obligatoire par un règlement ou une loi. Ces actes sont nommément :

- Procès-Verbal de décision de la collectivité pour un point concernant le Projet
- Eléments du Projet en vue de la réalisation d'une enquête publique
- Et plus globalement, éléments du Projet en réponse à toute demande de communication de documents administratifs communicables adressée par un tiers conformément au titre du Livre III du Code des relations entre le public et l'administration.

24. NÉGOCIATION

Les Parties se sont rencontrées et ont échangé sur les éléments d'un accord possible entre elles. À cette occasion, le Bénéficiaire a pu fournir diverses informations sur son projet et les présentes. Ces informations sont reprises en Annexe 9.

Après avoir pu débattre des aspects particuliers et de l'équilibre global d'un accord avec le Bénéficiaire, les Parties consentent aux présentes librement et de manière éclairée.

Envoyé en préfecture le 05/07/2022

Reçu en préfecture le 05/07/2022

Affiché le 05/07/2022



ID : 071-257102582-20220628-CS22_028B-DE

Dans la Promesse, tout droit réservé à l'une des Parties et toute clause apparemment inégale entre elles résultent de la répartition des risques du projet de centrale solaire du Bénéficiaire, telle que les Parties l'ont acceptée.

25. SIGNATURE ET ANNEXES

Les Parties signent les présentes. En outre, les annexes 6 (Titre d'habilitation à construire), 8 (Conditions particulières de jouissance, le cas échéant) et 9 (document d'Informations précontractuelles) doivent être datées et signées par le Propriétaire. L'annexe 7 (Mandat de représentation) doit être signée par les membres du GM.

Les Annexes suivantes font partie intégrante de la Promesse :

- Annexe 1 Identifications complémentaires des Parties
- Annexe 2 Délibération de la commune du PULEY donnant pouvoir au Maire de signer la Promesse de Bail Emphytéotique
- Annexe 3 Plan de la zone d'implantation du projet
- Annexe 4 Références cadastrales des parcelles
- Annexe 5 Convention de partenariat
- Annexe 6 Titre d'habilitation à construire
- Annexe 7 Mandat de représentation entre membres du GM
- Annexe 8 Conditions particulières de jouissance
- Annexe 9 Informations précontractuelles

Fait en TROIS (3) exemplaires originaux et identiques, autant que de Parties, plus DEUX (2) aux fins d'enregistrement, remis au Bénéficiaire, s'il décidait d'y faire procéder.

<p>Le Propriétaire</p> <p>Le</p> <p>A</p>	<p>Pour le Bénéficiaire</p> <p>GEG ENER, membre et représentant du GM</p> <p>Le</p> <p>A</p> <p>SYDESL, membre du GM</p> <p>Le</p> <p>A</p>
---	--

ANNEXE 1

IDENTIFICATION DÉTAILLÉE

IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE

La Commune du PULEY (71 460), ci-après désigné le « Propriétaire », représentée par Monsieur Pascal GUENARD, Maire en activité, ayant obtenu du conseil municipal l'autorisation de signer la présente, en vertu d'une délibération du conseil municipal du **7 Juin 2022**.

IDENTIFICATION DU BÉNÉFICIAIRE

Le groupement momentané formé entre :

La société GEG ENeR, société par actions simplifiée, au capital de 599 462,25 euros, dont le siège social est situé 17 rue de la Frise – 38000 GRENOBLE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le numéro 378 201 800, représentée par Christine GOCHARD, Directrice Générale de GEG, elle-même Présidente de GEG Source d'Energies, elle-même Présidente de GEG ENeR.

Le SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIE DE SAONE ET LOIRE (SYDESL), établissement public syndicat mixte communal, dont le siège est situé au 200 boulevard de la Résistance 71000 MACON, inscrite au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro 257 102 582, représenté par son Président, Monsieur Jean SAINSON, dûment habilité à cet effet.

Envoyé en préfecture le 05/07/2022

Reçu en préfecture le 05/07/2022

Affiché le 05/07/2022

ID : 071-257102582-20220628-CS22_028B-DE

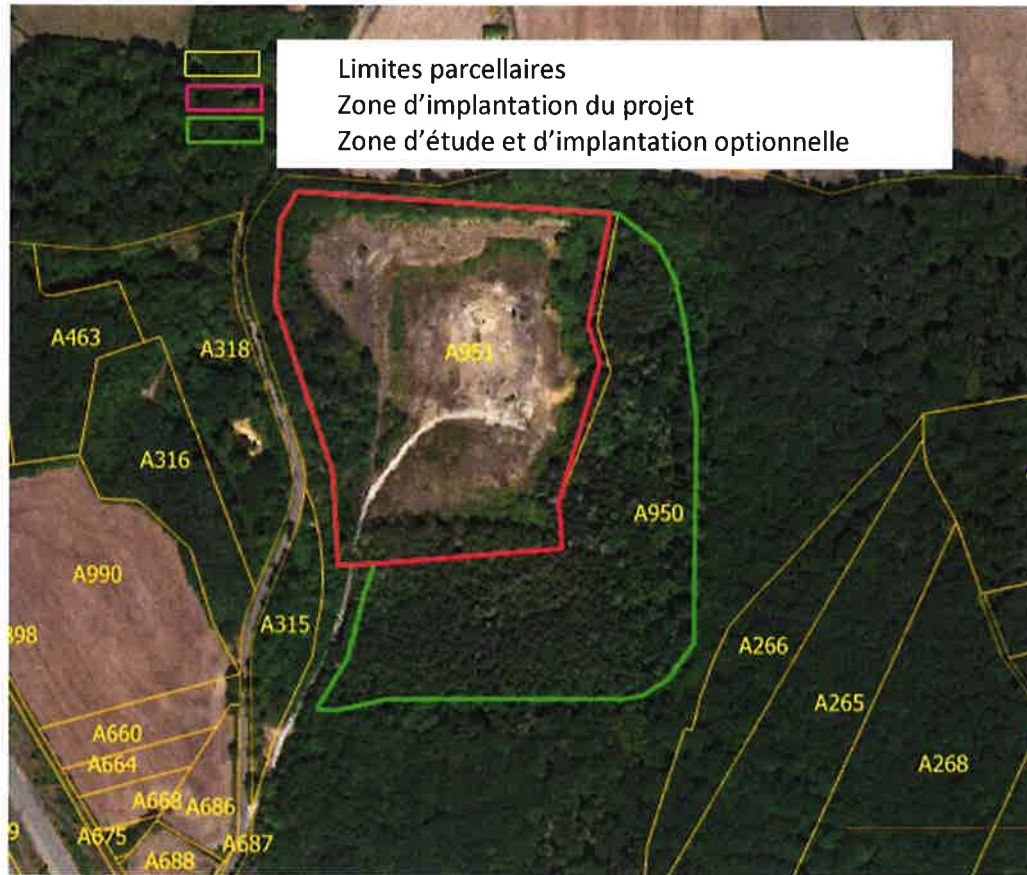
ANNEXE 2

Délibération autorisant le Maire à signer la Promesse de Bail Emphytéotique

DELIBERATION A TRANSMETTRE DEBUT JUILLET PAR LA COMMUNE ET A ANNEXER

ANNEXE 3

PLAN DE LA ZONE D'IMPLANTATION DU PROJET



ANNEXE 4

RÉFÉRENCES CADASTRALES DES PARCELLES

Sur la Commune du PULEY (71),

Secti on	N °	Lieudit	Surface (m ²)
OA	9 5 1	Les Chaumes	37 371
			Superficie Totale : 37 371 m²

Envoyé en préfecture le 05/07/2022

Reçu en préfecture le 05/07/2022

Affiché le 05/07/2022

ID : 071-257102582-20220628-CS22_028B-DE

ANNEXE 5

CONVENTION DE PARTENARIAT

ANNEXE 6

TITRE D'HABILITATION A CONSTRUIRE
(DREAL, PC, Déclaration préalable, etc.)

La Commune du PULEY (71 460), représentée par Monsieur Pascal GUENARD, Maire en activité, ayant obtenu du conseil municipal l'autorisation de signer la Promesse de Bail dont la présente annexe fait partie, en vertu d'une délibération du conseil municipal du 7 Juin 2022,

Propriétaire des parcelles suivantes :

Sur la Commune du Puley (71),

Secti on	N °	Lieudit	Surface (m ²)
OA	9 5 1	Les Chaumes	37 371
			Superficie Totale : 37 371 m2

Autorise le Bénéficiaire ou tout tiers qui viendrait dans ses droits à accomplir toute formalité préalable à la réalisation d'un projet notamment de centrale photovoltaïque au sol, tel qu'exposé dans l'acte dont la présente autorisation est une annexe, sur les parcelles ci-dessus, ainsi que, plus largement, de rechercher toute autorisation administrative requise dans cette mesure.

Le Propriétaire

Fait à _____, le

Annexe 7

MANDAT DE REPRESENTATION ENTRE MEMBRES DU GM ETABLI DANS LE CADRE DE LA PROMESSE DE BAIL SIGNEE AVEC LA COMMUNE DU PULEY

Entre :

- Le SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIE DE SAONE ET LOIRE (SYDESL), établissement public syndicat mixte communal, dont le siège est situé au 200 boulevard de la Résistance 71000 MACON, dont le numéro SIREN est le suivant 257 102 582, représenté par son Président, Monsieur Jean SAINSON, dûment habilité à cet effet

ci-après le « MANDANT »,

Et :

- La société GEG ENER, société par actions simplifiée, au capital de 599 462,25 euros, dont le siège social est situé 17 rue de la Frise – 38000 GRENOBLE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le numéro 378 201 800, représentée par Christine GOCHARD, agissant en qualité de représentante du Président de ladite société.

ci-après le « MANDATAIRE »,

**

Le MANDANT consent au MANDATAIRE, qui y consent également, le présent mandat.

Le MANDANT donne ainsi pouvoir au MANDATAIRE de le représenter et de l'engager, en qualité de « Bénéficiaire », dans la promesse de bail emphytéotique et de servitudes, dont ce mandat est une annexe.

Le MANDANT reconnaît avoir une entière connaissance du projet de promesse de bail emphytéotique et de servitude précitée, et il libère le MANDATAIRE d'avoir, ici, à en rappeler les éléments essentiels.

Il est précisé que les conditions financières (loyer et indemnités, modalités de paiement, de révision, etc.), ainsi que les durées (de la promesse, du bail et des servitudes) que le MANDANT acceptent ont été indiquées par ce dernier au MANDATAIRE. Le MANDANT laisse le MANDATAIRE seul maître de désigner les parcelles objet de cette promesse.

Fait en deux (2) exemplaires originaux identiques, chaque partie conservant le sien.

Le Mandant	Le Mandataire
<p data-bbox="268 271 300 297">A :</p> <p data-bbox="268 342 309 369">Le :</p> <p data-bbox="268 414 683 481">Signature (précédée de la mention manuscrite : « bon pour pouvoir »)</p>	<p data-bbox="877 271 909 297">A :</p> <p data-bbox="877 342 919 369">Le :</p> <p data-bbox="877 414 1356 481">Signature : (précédée de la mention manuscrite : « acceptation du pouvoir »)</p>

Envoyé en préfecture le 05/07/2022

Reçu en préfecture le 05/07/2022

Affiché le 05/07/2022

ID : 071-257102582-20220628-CS22_028B-DE

ANNEXE 8

CONDITIONS PARTICULIERES DE JOUISSANCE

Aucune condition particulière de jouissance n'a été définie entre les parties.

Annexe 9

INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES

Cette notice n'est pas un contrat

Elle atteste simplement que les informations ci-dessous ont été remises à ses signataires

L'ESSENTIEL D'UN PROJET PHOTOVOLTAÏQUE

Il va vous être proposé d'entrer dans un projet photovoltaïque et d'y participer, grâce à votre accord. Il est donc important que vous soyez informé(e) de ce qu'un tel projet signifie.

POUR L'ESSENTIEL : un projet photovoltaïque se prépare sur la durée, de l'idée d'origine jusqu'à la possibilité de le réaliser effectivement. En cas de succès du projet, il est ensuite généralement exploité sur une durée allant de 30 à 50 années.

PRINCIPALES PHASES :

Phase de développement :

Concertation préalable des élus de votre territoire

Acceptation de tous propriétaires fonciers (et exploitants) pouvant être concernés

Etudes préalables au dépôt du permis de construire (et autres autorisations administratives, le cas échéant)

Concertation avec les différentes parties prenantes du projet

Instruction de la demande

Obtention d'un permis de construire, définitif et irrévocable

Obtention d'un financement du projet

Phase opérationnelle :

Réitération des engagements fonciers par acte notarié, le cas échéant

Ouverture de chantier

Construction de la centrale

Raccordement de la centrale

Mise en service de la centrale et inauguration

Exploitation de la centrale et maintenance corrélative

Démantèlement de la centrale

L'ESSENTIEL DES CONTRATS FONCIERS POUR UN PROJET PHOTOVOLTAÏQUE

Il va vous être proposé d'entrer dans différents contrats, dans la perspective d'un projet photovoltaïque. Il est donc important que vous soyez informé(e) de l'essentiel de ces contrats avec le Bénéficiaire.

Les principaux accords contenus dans le document (le Projet) qui vous est remis en tant que projet, pour examen, dans une version standard, sont :

Droit d'accès et de présence : sur des terrains vous appartenant (ou que vous exploitez), vous permettez à la Bénéficiaire de réaliser les études de faisabilité de son projet

Bail emphytéotique : sur des terrains vous appartenant, vous consentez à un bail emphytéotique d'une durée d'au minimum de 30 années pleines et entières, et d'au maximum 50 années pleines et entières, qui se forme si le Bénéficiaire en prend la décision ultérieurement. Le Bénéficiaire peut, le moment venu, choisir le ou les terrains qu'elle vous loue, dans des limites prévues dans le document à signer.

Le bail (comme les servitudes ci-dessous) se forment dès que le Bénéficiaire le décide, sur le ou les terrains retenus, un acte notarié n'étant ici dressé que pour des besoins de publicité foncière.

Une fois le bail et les servitudes formées, la naissance de leurs effets dépend de l'obtention par le Bénéficiaire d'un soutien bancaire effectif (lui permettant de couvrir le prix du développement de son projet, ainsi que l'achat des composants de la centrale photovoltaïque, ainsi que sa construction).

Le bail consenti permet, en effet, au Bénéficiaire (ou à une société qu'elle se substituerait pour les besoins du projet) de construire sur les terrains loués, librement, et d'être propriétaire de ces constructions le temps du bail. Dans le Projet, vous trouvez la redevance en contrepartie de l'implantation de la Centrale photovoltaïque.

La redevance naît à partir de l'obtention des autorisations administratives et l'obtention du financement de son projet par le Bénéficiaire. Son montant est :

Montant de base : Cent (100) € par hectare loué, à compter de la naissance de la redevance et à nouveau applicable à compter de l'achèvement de l'exploitation de la centrale photovoltaïque, ou pour toute période d'interruption d'exploitation rendue impossible par un événement indépendant du Bénéficiaire au-delà d'une période de 6 mois.

Montant en « exploitation » A compter de la mise en service industrielle de la Centrale (« MSI ») et jusqu'à son démantèlement, le montant de la redevance de « base » augmente et est portée à la somme ci-dessous, qui varie selon la surface réellement prise à bail dans le cadre du Bail. La surface sera déterminée par un géomètre qui assurera la réalisation de la division parcellaire.

Estimation du nombre d'hectares loués	MONTANT (par ha loué)/an
3.2 ha	2500 €

La redevance pourra être revue à la baisse à un niveau de 2000 €/ha/an en considération du fait que le loyer a été calculé pour 2 projets réalisés en parallèle (développement et construction). La redevance est payée annuellement, son échéance étant la date d'anniversaire de l'obtention des autorisations administratives et l'obtention du financement de son projet par le Bénéficiaire. Le paiement a lieu dans les 60 jours, sur facture. Après sa naissance, son montant est automatiquement révisé en fonction de l'évolution du prix de vente HT de l'électricité produite par la centrale, sur la période écoulée.

Servitudes : sur des terrains vous appartenant, vous consentez à diverses servitudes, qui se forment si le Bénéficiaire en prend la décision ultérieurement. Il peut, le moment venu, choisir la ou les servitudes à constituer. Une servitude met un ou plusieurs aspects de vos terrains (non loués au Bénéficiaire) au service du projet du Bénéficiaire. Ces aspects peuvent être : l'accès ; l'enfouissement de câbles ; l'appui des éléments constitutifs de la Centrale ; la protection contre tout obstacle au rayonnement solaire ; l'établissement d'une zone de retrait, l'établissement de

citernes ; l'obligation légale de débroussaillage. Les servitudes sont consenties pour une durée identique à celle du bail. Les servitudes se forment dès que le Bénéficiaire en prend la décision, l'acte notarié venant ensuite en faire la constatation. Elles donnent lieu au paiement d'indemnités dont les montants et les modalités de paiements figurent dans le Projet.

Promesse :

Durée de la promesse : TROIS (3) ans, avec possibilité pour le Bénéficiaire de proroger DEUX (2) fois sa durée, pour DEUX (2) années.

Indemnité d'immobilisation : MILLE (1000) €HT par an pour l'immobilisation du terrain, pendant toute la durée de la promesse.

Déclaration du Propriétaire et conditions particulières de jouissance :

En tant que Propriétaire, vous déclarez que le terrain ne fait l'objet d'aucune convention de servitude, convention ou contrat d'exploitation et est libre de toute occupation.

Le Propriétaire

Fait à _____, le
