



## PROTOCOLE D'ACCORD SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES POUR LA REALISATION D'UNE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE

(Promesse de bail emphytéotique et de servitudes / promesse d'accord avec l'exploitant de l'ISDND / accord de mise à disposition)

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**La Communauté de communes Ambert Livradois Forez** dont le siège est sis 15 Avenue du 11 Novembre - 63600 Ambert,

Représentée par Jean-Claude DAURAT, en sa qualité de président, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommé(es) le « **Propriétaire** », de première part,

Et

**VALTOM**, syndicat pour la valorisation et le traitement des déchets ménagers et assimilés du Puy-de-Dôme et de la haute Loire, dont le siège est sis 1 chemin du domaine de Beaulieu – 63000 Clermont Ferrand,

Représentée par Laurent BATTUT, en sa qualité de président, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommé(es) l' « **Exploitant** », de deuxième part,

Ci-après, Propriétaire et Exploitant dénommé(es) conjointement les « **Promettants** »,

Et

**SERGIES**, Société par Actions Simplifiées au capital de 10 100 010 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers sous le n° 437 598 782, ayant son siège social au 78, avenue Jacques Cœur 86068 POITIERS cedex 9,

Représentée par Monsieur Emmanuel JULIEN, en sa qualité de Président du Directoire, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** », de troisième part,

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** », de troisième part,

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

### IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ QUE :

Dans le cadre de son activité de développement des énergies nouvelles, SERGIES est amenée à investir dans des installations de production d'électricité, notamment d'origine solaire, en vue de les exploiter et de vendre à tout fournisseur l'électricité produite. Ces installations sont destinées à être raccordées au réseau public de distribution d'électricité.

Le Propriétaire et l'Exploitant souhaitent valoriser une ou plusieurs parcelles dont les caractéristiques et le plan figurent en **Annexes 1 et 3** (ci-après dénommés le « **Site** »), en installant des panneaux photovoltaïques (ci-après le « **Projet** »).

L'Exploitant a conclu le \_\_\_\_\_ avec le Propriétaire une promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et une convention de mise à disposition du **Site** sur lequel il exploite une installation soumise à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), conformément à l'article L. 511-1 du code de l'environnement, aux fins de stockage de déchets non dangereux.

L'installation photovoltaïque au sol (ci-après la « **Centrale** ») devant être installée sur une ou plusieurs parcelles (ci-après l'« **Emplacement Loué** ») comprend de manière exhaustive les éléments suivants :

- La sécurisation du site (clôture, système de surveillance etc..).
- Les chemins d'accès pour la maintenance et les services de secours et d'incendie.
- Les structures qui seront directement ancrées dans le sol, ou fixées à des éléments posés au sol (longrines par exemple). Le système de fixation dépend des études de sol (G2AVP ou G2Pro) et des contraintes identifiées sur site.
- Le système d'intégration des modules photovoltaïques venant se fixer sur les structures et les modules photovoltaïques.
- Les appareils électriques nécessaires au fonctionnement de la Centrale (câblage, onduleurs, boîtiers de découplage et de livraison...), ainsi que le raccordement jusqu'au réseau de distribution publique.

Le coût de réalisation de la Centrale, conformément au descriptif technique figurant en **Annexe 3**, est à la charge du Bénéficiaire.

Le coût des travaux ou études en dehors de la réalisation de la Centrale décrite ci-dessus feront l'objet d'un partage entre les Parties conformément à la répartition prévue à l'**Annexe 5**.

Le Bénéficiaire a manifesté son intérêt aux Promettants pour investir dans l'aménagement et l'équipement de la Centrale afin de l'exploiter en qualité de producteur d'énergie électrique.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

Pour préparer ce projet, le Bénéficiaire doit procéder aux études financières, administratives et techniques visant à confirmer l'intérêt, la faisabilité et la rentabilité de l'exploitation de la Centrale et obtenir les autorisations nécessaires (ci-après les « **Etudes de faisabilité** »).

Les Parties se sont donc entendues sur les termes du présent Protocole d'Accord et la présente promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et de la convention de mise à disposition (ci-après la « **Promesse de Bail emphytéotique** »), dont l'objet est de :

- i. définir le périmètre des Etudes de faisabilité, celles-ci nécessitant une mise à disposition du Site par le Promettant et une coordination étroite entre les Parties ;
- ii. définir les conditions suspensives déterminantes à la réalisation du Projet, lesquelles une fois levées, conduiront à la signature :
  - a. avec le Propriétaire, d'un acte constitutif de droits réels, en l'espèce un Bail Emphytéotique (ci-après le « **Bail Emphytéotique** ») ;
  - b. avec l'Exploitant, d'un Accord sur l'installation et l'exploitation de la centrale photovoltaïque (ci-après l' « **Accord Bipartite** »)
- iii. définir les conditions principales du Bail Emphytéotique qui sera conclu entre les Parties.

### CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

#### Article 1 **Propriété des Biens**

Les Biens objet de la Promesse sont décrits en **Annexe 1** et constituent le Site.

Le Bail portera précisément sur la ou les Parcelles permettant l'installation de la Centrale telle que décrit sur le plan figurant en **Annexe 3**.

#### Article 2 **Conditions de réalisation des Etudes de faisabilité**

##### 2.1 **Description des Etudes de faisabilité**

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

Les Etudes de faisabilité, dirigées par et à la charge du Bénéficiaire, pourront notamment comprendre les points suivants :

- Etude du gisement solaire du site,
- Détermination de l'emplacement de la Centrale, après étude des documents d'urbanisme applicables (POS, PLU...) et Etude des voies de desserte, d'un réseau routier et des voies d'accès provisoires,
- Etude de la faisabilité du raccordement électrique au réseau public d'électricité,

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires,
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations électriques nécessaires à la construction et à l'exploitation de la Centrale,
- Obtention de toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires (permis de construire ou déclaration préalable) purgés de tout recours,
- Obtention de toutes les autorisations environnementales nécessaires purgées de tout recours,
- Obtention de l'autorisation d'exploiter une installation de production d'électricité,
- Vérification de la viabilité financière du projet tenant notamment compte du régime économique en vigueur et des conditions de construction et d'exploitation,

L'étude de faisabilité sera conduite sous la seule responsabilité du Bénéficiaire. Le Bénéficiaire sera seul propriétaire des résultats obtenus.

Le Bénéficiaire s'engage à tenir informé le Promettant de la progression de ses démarches.

### 2.2 Engagement de coopération et de mise à disposition du Site par les Promettants

Les Promettants donnent au Bénéficiaire leur accord pour la réalisation de l'étude de faisabilité et le dépôt de toute demande d'autorisation nécessaire ou l'accomplissement des formalités utiles à la réalisation du Projet.

Si les autorités compétentes le demandent, les Promettants s'engagent notamment à consentir au Bénéficiaire, avec la plus grande diligence, les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier à procéder à toutes études sur le Site (sondages, géomètre, ...) et à déposer les demandes d'autorisations administratives nécessaires, sous la forme requise, qu'impliquent la construction et l'exploitation de la Centrale.

En particulier, les Promettants accordent au Bénéficiaire et aux entreprises missionnées par le Bénéficiaire un libre accès au Site.

Les Promettants s'engagent à collaborer activement avec le Bénéficiaire pour mener à bien l'étude de faisabilité. De même, le Bénéficiaire s'efforcera de réaliser l'étude de faisabilité selon le meilleur intérêt des Promettants.

### 2.3 Conséquences des études de faisabilité

Si les études de faisabilité technique, financière et juridique permettent d'envisager la réalisation et l'exploitation de la Centrale dans des conditions satisfaisantes pour le Bénéficiaire, les parties concluront le bail emphytéotique sous conditions suspensives.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

Le Bénéficiaire, en sa qualité de preneur à bail et d'investisseur, fera réaliser, par une entreprise ayant été sélectionnée sur appel d'offres, l'installation de la Centrale sur la ou les Parcelles du Promettant.

Si les études de faisabilité technique, financière et juridique ne permettent pas d'envisager la réalisation et l'exploitation de la Centrale dans des conditions satisfaisantes pour le Bénéficiaire, elle notifiera aux Promettants l'abandon du projet d'installation de la Centrale. Les engagements résultant du présent Protocole d'Accord sous conditions suspensives seront déclarés nuls et nonavenus, sans indemnité de part ni d'autre, chacune des parties en ce qui la concerne étant alors déchargée de toute obligation à ce titre.

### Article 3 Promesse de bail emphytéotique et de servitudes

Le Propriétaire s'oblige irrévocablement, et oblige solidairement ses ayants cause, à donner l'Emplacement Loué à bail emphytéotique régi par les articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, et à donner toutes les garanties de faits et de droit les plus étendues en pareille matière, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, au Bénéficiaire qui l'accepte et qui s'engage à prendre à bail emphytéotique sous les mêmes conditions tant pour elle-même que pour la ou les personne(s) morale(s) à qui elle céderait son droit ou qu'elle pourrait se substituer jusqu'à la réitération d'un bail emphytéotique par acte notarié dont les principales dispositions sont définies à l'Article 8 ci-après.

Pendant toute la durée des présentes le Promettant ne peut donc ni licitement, ni efficacement, revenir sur son consentement. Avant l'expiration de cette durée, le Bénéficiaire a donc, à tout moment, la faculté de devenir emphytéote par une simple levée d'option.

Si cet engagement n'est pas respecté, le Promettant sera tenu de payer au Bénéficiaire, à titre de clause pénale, tout dommage et intérêts supportés et justifiés par le Bénéficiaire.

### Article 4 Promesse de conclure l'Accord Bipartite

L'Exploitant s'oblige irrévocablement, et oblige solidairement ses ayants cause, à permettre au Bénéficiaire d'user des droits dont il bénéficie en vertu du Bail Emphytéotique, et à ce titre à signer le Bail Emphytéotique en tant qu'intervenant et à signer l'Accord Bipartite tel qu'annexé en **Annexe 10** définissant les obligations de chacun sur le Site, que ce soit l'Exploitant en vertu de ses obligations de suivi post-exploitation d'une Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND), et que ce soit le Bénéficiaire en vertu de ses obligations en tant qu'installateur et exploitant de la Centrale.

Pendant toute la durée des présentes, l'Exploitant ne peut donc ni licitement, ni efficacement, revenir sur son consentement de signer cet Accord Bipartite.

Il est précisé que le Bénéficiaire et l'Exploitant se sont mis d'accord sur les termes de l'Accord Bipartite figurant en **Annexe 10**. Toute modification du Projet ou de la situation juridique des Parties ou du Site, pourra donner lieu à une modification du modèle d'acte figurant en **Annexe 10**.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

Si l'engagement pris au présent article 4 n'est pas respecté, l'Exploitant sera tenu de payer au Bénéficiaire, à titre de clause pénale, tout dommage et intérêts supportés et justifiés par le Bénéficiaire.

### Article 5 **Conditions Suspensives stipulées au profit du Bénéficiaire**

Les Conditions Suspensives, considérées comme déterminantes pour le Bénéficiaire et sans lesquelles il n'aurait pas contracté, sont stipulées dans son seul intérêt.

La prise d'effet du Bail est soumise à la réalisation, dans les six (6) ans de la signature des présentes, des conditions suspensives suivantes :

- i. La justification de l'origine de propriété régulière du Site ;
- ii. La production d'un état hypothécaire hors formalités datant de moins de deux (2) mois de la date de signature du Bail attestant de l'absence de tout commandement de saisie et de toute inscription, hypothécaire ou autre, sur tout ou partie de la ou des Parcelles ;
- iii. L'absence de tout sinistre total ou partiel, de quelque nature que ce soit, affectant tout ou partie du Site ;
- iv. Un résultat positif aux études de faisabilité technique, financière et juridique, réalisées par le Bénéficiaire ;
- v. La réalisation d'un état descriptif de division volumétrique avec constitution des servitudes nécessaires entre les volumes. Cette division en volume ne sera effectuée que si nécessaire pour des questions liées à l'exploitation de la parcelle. Le Bénéficiaire jugera de la nécessité de cette condition suspensive ;
- vi. L'obtention de toutes les autorisations, permis, licences ou droits de toute nature qui seraient nécessaires - les autorisations administratives et permis devront être purgés de tout recours - pour permettre l'installation de la Centrale ainsi que la réalisation des travaux et aménagements de raccordement et l'exploitation de la Centrale dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;
- vii. L'obtention par l'Exploitant de la modification de l'arrêté préfectoral complémentaire des conditions de mise à l'arrêt définitif de l'installation de stockage de déchets non dangereux ;
- viii. La signature entre le Bénéficiaire et l'acheteur obligé d'un contrat d'achat de l'énergie produite par la Centrale ;
- ix. La signature entre le Bénéficiaire et le Gestionnaire du Réseau de Distribution d'un contrat de raccordement et d'exploitation de la Centrale au Réseau Public ;  
L'obtention d'un financement bancaire pour la réalisation de ce projet ;
- x. En cas d'hypothèques ou de servitudes sur les parcelles concernées par le Projet : l'obtention par le Promettant de la mainlevée de ces hypothèques et/ou de la suppression de ces servitudes ;

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

- xi. Si des droits ont déjà été conférés par le Promettant à des tiers sur les parcelles du terrain du Projet (bail, mise à disposition...) : l'obtention par le Propriétaire de la résiliation de ces droits ;
- xii. Enfin le cas échéant, l'obtention des autorisations de tout tiers impliqué ou impacté par le Projet, et la signature de tout autre document qui serait rendu obligatoire par un texte réglementaire non publié à ce jour.

Les Parties s'engagent à se tenir informées mutuellement de la réalisation de chacune de ces conditions suspensives, qui peuvent se réaliser dans un ordre indifférent.

### Article 6 Non-réalisation des Conditions Suspensives

Le Bénéficiaire pourra seul, dans l'hypothèse où une ou plusieurs des Conditions Suspensives stipulées à l'Article 5 ne seraient pas réalisées dans le délai de réalisation prévu, opter pour l'une des trois (3) solutions suivantes :

- Renoncer au bénéfice des présentes, sans indemnité de part et d'autre, la présente promesse de bail devenant caduque et les Parties se trouveront libérées de tout engagement, sans que l'une ou l'autre ne puisse prétendre à aucune indemnité.
- Notifier aux Promettants, au moins deux (2) mois avant l'expiration du délai de réalisation, son intention de proroger le Délai de Réalisation, sans que cette prorogation puisse excéder trois (3) ans supplémentaires.
- Notifier aux Promettants, son intention de renoncer purement et simplement au bénéfice de la ou des Conditions Suspensives concernées auquel cas le Bail sera immédiatement réitéré aux conditions de l'article 8 ci-dessous.

### Article 7 Déclaration des Parties

Le Bénéficiaire déclare et garantit aux Promettants :

- que sa comparution est exacte,
- avoir qualité pour consentir seul le bail objet de la présente promesse,
- ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, et n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que rien dans leur situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du Bail Emphytéotique, ou à en remettre en cause la validité.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

Les Promettants déclarent et garantissent au Bénéficiaire :

- que sa comparution est exacte,
- avoir qualité pour consentir seul d'une part le bail objet de la présente promesse en ce qui concerne le Propriétaire et d'autre part l'Accord Bipartite en ce qui concerne l'Exploitant,
- ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, et n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que rien dans leur situation ne soit de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du Bail Emphytéotique ou de l'Accord Bipartite, ou à en remettre en cause la validité,
- que l'Emplacement Loué et ses accessoires sont libres de toutes locations, de tout droit au profit des tiers et de toute servitude administrative, hormis celles mentionnées en annexe et relative aux restrictions d'usage sur l'emprise de l'ancienne installation de stockage de déchets non dangereux,
- qu'aucune servitude, susceptible de porter atteinte aux droits issus de la présente promesse de Bail, ne grève la ou les Parcelle(s),
- qu'aucun vice ni défaut de conformité n'affectent la ou les Parcelles
- que la ou les Parcelle(s) n'ont pas fait ni ne font l'objet d'une activité pouvant présenter des risques au bon fonctionnement de la Centrale,
- que la ou les Parcelle(s) ne font pas l'objet, tant en demande qu'en défense, d'une procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, etc.) et ne sont pas susceptibles de donner lieu à une telle procédure,
- que, à sa connaissance, aucun sinistre n'a jamais été déclaré sur la ou les Parcelles,
- que, à sa connaissance, d'une façon générale, la ou les Parcelle(s) sont libres de tous obstacles factuels, légaux, administratifs et conventionnels pouvant empêcher ou compliquer la réalisation du projet de Centrale et faire obstacle de la libre jouissance de l'Emplacement Loué par le Bénéficiaire,
- Que les parcelles ont fait l'objet d'une activité de stockage de déchets non dangereux et qu'à ce titre le Bénéficiaire a bien intégré les dispositions techniques d'aménagement de la Centrale pour prendre en compte cet état,

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--





## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### Article 8 Signature du Bail Emphytéotique

Les Parties conviennent que la présente Promesse de Bail sous conditions suspensives sera réitérée sans pour autant que la prise d'effet des engagements pris par les parties au titre des présentes ne soit suspendue à cette réitération.

Dans l'hypothèse où les Conditions Suspensives visées à l'Article 5 seraient réalisées, ou que le Bénéficiaire y aurait renoncé, les Parties s'obligent à réitérer le Bail en la forme authentique dans les conditions de l'article 8, aux frais du Bénéficiaire, dans un délai de deux (2) mois à compter, selon le cas, de la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives ou, de la date à laquelle le Bénéficiaire aura fait connaître au Promettant sa décision de renoncer au bénéfice des conditions suspensives qui n'auraient pas été réalisées.

L'Accord Bipartite sera signé entre le Bénéficiaire et l'Exploitant au jour de la prise d'effet du Bail Emphytéotique.

Le Promettant et l'Exploitant autorisent le Bénéficiaire à prendre possession de l'Emplacement Loué à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives, pour lui permettre de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'installation de la Centrale.

### Article 9 Caractéristiques principales du Bail Emphytéotique

Les Parties conviennent expressément et d'un commun accord que le Bail Emphytéotique, s'il se réalise, sera régularisé par elles selon les conditions essentielles du présent article.

#### 9.1 Objet du Bail emphytéotique

Le Bail objet de la présente Promesse de Bail emphytéotique sera consenti aux fins d'installation, par l'entreprise choisie par le Bénéficiaire et sous la maîtrise d'Ouvrage de ce dernier, sur l'Emplacement Loué, de l'équipement constituant la Centrale tel que décrit en préambule et de réalisation des travaux et aménagements de son raccordement au Réseau Public, en vue de la vente par le Bénéficiaire à tout distributeur habilité, de l'électricité produite par ladite Centrale.

En tant qu'accessoire du Bail et pour la durée de celui-ci, le Bénéficiaire bénéficiera également de tout droit de passage, intérieur et extérieur, nécessaire au raccordement de la Centrale au Réseau Public, ainsi que tous les accessoires strictement nécessaires à l'exploitation de la Centrale.

Pour ce faire, l'accès à l'ISDND étant sécurisé et contrôlé du fait de la législation sur les installations classées, le Bénéficiaire avertira par tous moyens l'Exploitant au moins 15 jours avant intervention programmée, de l'identité des personnes devant intervenir sur le site et de leur date d'intervention, sauf en cas d'intervention urgente rendue nécessaire en cas de risque pour les biens, les personnes ou la production, toutefois le Bénéficiaire informera l'Exploitant de cette intervention pour garantir la sécurité du Site et des accès, conformément au plan de prévention des risques qui sera établi annuellement.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### 9.2 Installation et raccordement de la Centrale

Le Bénéficiaire pourra installer la Centrale et ses accessoires à ses frais exclusifs sur l'Emplacement Loué, et procéder à son raccordement.

Le Bénéficiaire informe les Promettants qu'il installera la Centrale et ses accessoires, en tant que Maître d'Ouvrage, à ses frais exclusifs, sur l'Emplacement Loué, une fois la prise de possession de l'Emplacement Loué effectuée, et à faire procéder à son raccordement.

La Centrale devra :

- garantir la sécurité des personnes et des biens selon les normes en vigueur au dépôt du permis de construire,
- respecter, dans l'arrêté préfectoral règlementant l'ISDND, les prescriptions concernant spécifiquement la centrale photovoltaïque.

Le Bénéficiaire devra faire installer la Centrale et ses accessoires et faire exécuter les travaux et aménagements de raccordement au Poste de transformation, et plus généralement au Réseau Public conformément aux règles de l'Art et aux dispositions du permis de construire relatif à la Centrale.

Le Propriétaire sera invité à constater l'achèvement de l'installation de la Centrale afin de lui permettre, le cas échéant, de formuler ses réserves éventuelles.

La constatation de cet achèvement donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal signé par le Propriétaire et le Bénéficiaire, à défaut d'un tel état des lieux, la structure sera réputée comme avoir été laissée en bon état lors de l'achèvement des travaux. En cas de désaccord entre les Parties pour constater cet achèvement, il y sera procédé par un tiers arbitre que les parties désigneront à cette fin. Dans le cas où ce constat d'achèvement serait assorti de réserves, Le Bénéficiaire devra procéder à toute intervention nécessaire à la levée des dites réserves dans les meilleurs délais.

### 9.3 Charges et conditions du bail

#### a) Propriété de la Centrale et des travaux et aménagements de raccordement

Pendant toute la durée du bail, la Centrale installée sur l'Emplacement Loué ainsi que tous travaux et aménagements de raccordement effectués par l'intermédiaire du Bénéficiaire seront et resteront sa propriété.

A l'expiration du bail et sur demande expresse écrite du Promettant respectant un préavis de 12 mois, le Bénéficiaire s'engage à respecter la proposition choisie par le Promettant :

- Soit L'équipement devient la propriété du Promettant, moyennant une rétrocession gratuite.
- Soit Le Bénéficiaire dépose l'installation.
- Soit Les Parties concluent un nouveau bail emphytéotique pour permettre au Bénéficiaire de maintenir une activité de production d'électricité.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### b) Entretien, maintenance

Le Bénéficiaire devra, pendant toute la durée du bail, conserver en bon état d'entretien et de maintenance la Centrale ainsi que les aménagements de raccordement et tous les accessoires utiles à la Centrale, et faire effectuer à ses frais les réparations ou investissements de toute nature sur lesdits équipements, aménagements de raccordement et accessoires, de nature à garder la Centrale conforme aux normes en vigueur.

Le Propriétaire s'engage quant à lui, à assurer au Bénéficiaire et aux entreprises sous-traitantes mandatées par le Bénéficiaire, notamment pour la maintenance curative ou préventive, un accès et une jouissance paisible de l'Emplacement Loué, à le garantir des vices cachés et à effectuer, à sa charge, les réparations autres que locatives se rapportant à l'Emplacement Loué.

De la même façon, le Propriétaire s'engage à entretenir ses propres installations éventuelles, notamment attenantes à l'Emplacement Loué, de manière telle qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement de la Centrale ou causer des dommages à cette dernière.

### c) Cession - Transmission

Le Bénéficiaire pourra céder tout ou partie de ses droits au bail objet de la présente promesse ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport seront tenus envers le Promettant à l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail, le Bénéficiaire restant solidairement tenue aux clauses et conditions du Bail.

### d) Contributions, impôts et taxes

Le Bénéficiaire acquittera pendant toute la durée du bail objet de la présente promesse les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auxquels la Centrale, les travaux et aménagements de raccordement seront ou pourront être directement assujettis.

### e) Obligations du Propriétaire

Le Propriétaire laissera libre accès au Bénéficiaire ainsi qu'à toute entreprise et technicien qu'il mandaterait à l'effet de procéder à l'installation de la Centrale et à l'exécution des travaux et aménagements de raccordement, ainsi qu'à leur entretien, maintenance ou contrôle et, plus généralement, à tous travaux et interventions qui s'avèreraient nécessaires.

Le Propriétaire garantit au Bénéficiaire la jouissance paisible de l'Emplacement Loué et de tous droits de passage qui en sont l'accessoire.

Le Propriétaire s'interdit, une fois la Centrale installée et le raccordement effectué, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur ladite Centrale et sur les différents travaux et aménagements de son raccordement (câbles, panneaux de comptage, etc...) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement.

En particulier, le Propriétaire s'interdit de réaliser toute construction ou plantation de végétaux qui pourrait diminuer le rendement ou les conditions de fonctionnement de la Centrale dans un périmètre de 250 mètres autour du projet, sauf accord préalable express du Bénéficiaire.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

Le Propriétaire devra également réaliser l'entretien des abords lui appartenant pour ne pas diminuer le rendement de la Centrale (entretien, fauche, débroussaillage etc.).

Hors cas de force majeure et des travaux éventuellement réalisés par l'Exploitant, dans le cas où il serait nécessaire pour le Propriétaire de procéder, ultérieurement à la mise en service de la Centrale, à des travaux sur l'Emplacement Loué sans que ces travaux (i) soient rendus nécessaires pour les besoins de l'exploitation de la Centrale ou (ii) soient consécutifs à une défectuosité, avarie ou accident provenant de la Centrale, et (iii) alors que ces travaux obligerait à déposer temporairement tout ou partie de la Centrale, le Propriétaire devra en avertir le Bénéficiaire en lui précisant la date de la dépose et de la réinstallation prévisible de la Centrale ou de la partie de la Centrale concernée.

Dans l'hypothèse susmentionnée, sauf accord contraire entre les Parties et sous réserves, que cette dépose temporaire de tout ou partie de la centrale soit du seul fait du Propriétaire dans les hypothèses susmentionnées les frais de dépose, de remise en place et de pertes d'exploitation calculées selon la formule définie en **Annexe 7**, seront supportés par le Propriétaire

En cas de dépose et repose de la Centrale rendue nécessaire par la survenance d'un cas de Force majeure ou tout autre fait non imputable au Propriétaire, les frais consécutifs aux frais de dépose et pose seront pris en charge par le Bénéficiaire.

Le Propriétaire reconnaît que la Centrale, une fois installée, aura un impact visuel sur la ou les Parcelles et s'interdit de prétendre à une quelconque indemnité de ce chef.

### f) Obligations du Bénéficiaire

Dans tous les cas, le Bénéficiaire est tenu à ses obligations de locataire durant toute la durée du bail.

En fin d'exploitation, dans l'hypothèse du démantèlement de la Centrale, la dépose et le retrait devra être réalisée dans le respect des dispositions de l'arrêté préfectoral réglementant l'ISDND.

## 9.4 Assurances

Les Parties s'engagent à détenir une ou plusieurs polices d'assurances auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables couvrant de manière précise l'intégralité des activités ou installations relevant du Bail, et notamment la responsabilité civile, professionnelle, et les dommages pour les biens mobiliers et immobiliers.

Les Promettants s'engagent pour eux-mêmes et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard du Bénéficiaire et de ses assureurs, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'il a souscrites.

Corrélativement, le Bénéficiaire s'engage pour elle-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard du Promettant et de ses assureurs en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'elle a souscrites.

Ces polices d'assurances correspondantes devront mentionner expressément ces renonciations réciproques à recours.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

En cas de sinistre, l'indemnité d'assurance versée devra être employée à la réparation du sinistre, notamment à la reconstruction de ou des ouvrages de l'Emplacement Loué ou à leur remise en état par la reconstruction des éléments détruits, sauf accord unanime contraire notifié par chaque Partie.

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

Les Parties s'engagent à transmettre à l'autre Partie, préalablement à la signature du bail, une attestation d'assurance valable pour l'année en cours.

Les Promettants s'engage en outre à communiquer au Bénéficiaire les attestations d'assurances des entreprises qui seraient éventuellement chargées de la réalisation de certains travaux en vue de l'exécution des présentes.

### 9.5 Création de servitudes

Les servitudes suivantes sont susceptibles d'être mises en place sur demande du Bénéficiaire. Les Promettants, avant la réitération de la présente promesse pour signature du Bail emphytéotique, s'engagent à consentir toute servitude nécessaire à l'installation et l'exploitation par le Bénéficiaire de la Centrale, telle que ces servitudes sont reprises, dans leur principe et de manière non exhaustive, ci-dessous.

#### a) Servitude d'appui

Chaque volume supérieur bénéficiera, à l'égard du lot inférieur, d'une servitude d'appui à titre perpétuel. Par suite, chaque élément de structure inférieure est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur. Les structures inférieures devront résister aux charges qu'elles doivent supporter de manière à assurer la pérennité des constructions et installations à faire dans les lots supérieurs ; les constructions et aménagements des lots supérieurs ne devront pas dépasser la charge prévue.

#### b) Servitude d'accrochage et d'ancrage

Les lots de volumes supérieurs du Fonds Dominant sont grevés par rapport aux lots inférieurs du Fonds Servant de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs à la Centrale, sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble. Ces servitudes entraînent au profit de leurs Bénéficiaires, en tant que de besoin et sans indemnité, l'obligation d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans le sol. Les frais d'entretien et réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

#### c) Servitude de vues et Prospects de surplombs

Les lots de volume et de superficie sont grevés réciproquement de servitudes de vue, de prospect et de surplombs, résultant de l'implantation des ouvrages déterminés par les permis de construire et éventuellement de leurs modificatifs.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### d) Servitude de passage et d'accès

Chacun des lots bénéficiera ou sera grevé de toute servitude de passage qui s'avérerait indispensable pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble. Les propriétaires des volumes ou droits de superficie devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires au bon entretien des immeubles et, si besoin est, laisser le passage aux architectes, entre Bénéficiaires et ouvriers chargés soit de la vérification des installations, soit de la surveillance, ou de la conduction et exécution des travaux.

Pour ce faire, l'accès à l'ISDND étant sécurisé et contrôlé du fait de la législation sur les installations classées, le Bénéficiaire avertira par tous moyens l'Exploitant au moins 15 jours avant intervention, de l'identité des personnes devant intervenir sur le site et de leur date d'intervention, sauf en cas d'intervention urgente rendue nécessaire en cas de risque pour les biens, les personnes ou la production, toutefois le Bénéficiaire informera l'Exploitant de cette intervention pour garantir la sécurité du Site et des accès, conformément au plan de prévention des risques qui sera établi annuellement.

### e) Servitude de réseaux

Les différents lots de volume et de superficie sont grevés réciproquement, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes, à savoir :

- De passage des divers réseaux, canalisations et gaines, notamment eau, électricité, égout, téléphone etc.
- De passage et d'accès nécessaires à l'entretien et à la réparation ou au remplacement des réseaux dont il s'agit.

Si des modifications d'implantation étaient demandées par l'administration compétente, elles devraient être réalisées aux endroits les moins dommageables et les servitudes ci-dessus seront reportées sur les lieux de la nouvelle implantation en ayant obtenu au préalable l'accord formel de l'architecte, de bureau d'études et du bureau de contrôle, attestant que toutes les garanties ont été prises pour éviter les nuisances, odeurs, bruits etc.

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux conçus pour desservir primitivement chacune des propriétés ou copropriétés (notamment en ce qui concerne l'eau, l'électricité, le téléphone, la ventilation) seront supportés intégralement par les Bénéficiaires des dits réseaux, quel que soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien seront à effectuer.

Il en sera de même pour les réseaux d'eaux usées dont la réparation et l'entretien des équipements (tuyauterie, canalisation...) seront supportés par la propriété ou la copropriété qui en sera l'utilisatrice, quand ils seront destinés à la desserte exclusive d'une propriété ou copropriété.

### f) Servitudes d'écoulement des eaux pluviales

Les volumes supérieurs bénéficient, à l'encontre des volumes ou lots inférieurs, de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie, en ce, comprises les servitudes de passage et d'accès nécessaires à l'entretien et aux réparations desdits équipements.

La présente constitution de servitudes est consentie à titre gratuit.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### 9.6 Résiliation du bail – Inexécution du contrat

#### g) Résiliation à l'initiative du Propriétaire

Le Propriétaire peut résilier le présent bail de plein droit en cas d'inexécution grave par le Bénéficiaire des charges et conditions du présent bail, telle que le défaut de paiement de la redevance annuelle ou le non-respect, dans le cadre de l'exploitation de la Centrale, des dispositions spécifiques à la Centrale Photovoltaïques installées sur le Site, telle que prévue par l'arrêté préfectoral réglementant l'ISDND un mois après une sommation d'exécuter ou de payer délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention du Promettant de se prévaloir de la présente clause, ou tout autre délai imposé par les services de l'état..

Toutefois, dans le cas où le Bénéficiaire ou ses ayants-droit auraient conféré des sûretés à des tiers ou financé tout ou partie de l'Equipement et des travaux et aménagements de raccordement par crédit-bail, aucune résiliation du Bail, même amiable ou judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité aux tiers bénéficiaires de telles sûretés ou aux organismes de crédit-bail, intervenir à la requête du Promettant avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécuter aura été dénoncée à ces derniers. Si, à l'expiration de ce délai de deux mois de cette dénonciation, les titulaires de sûretés et organismes de crédit-bail n'ont pas signifié au Promettant leur substitution pure et simple dans les obligations du Bénéficiaire, la résiliation pourra intervenir.

Le Propriétaire pourra solliciter la réparation de son préjudice éventuel en lien avec la résiliation.

#### h) Résiliation à l'initiative du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire pourra, en cas d'inexécution grave par le Propriétaire de l'une quelconque des charges et conditions du bail, résilier de plein droit le présent bail, trois mois après une sommation d'exécuter délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention du Bénéficiaire de se prévaloir de la présente clause.

Par ailleurs, il est expressément convenu entre les parties que le Bénéficiaire pourra résilier immédiatement le bail en cas de modification substantielle, par un tiers ou le Propriétaire, de l'ensoleillement de la Centrale et ce, notamment en raison de constructions voisines et de plantations, quelle qu'en soit la nature, dans cette hypothèse susmentionnée, les pertes d'exploitation calculées selon la formule définie en ANNEXE 5, seront supportés par le Propriétaire, sous réserve des dispositions de l'article 8.7.

Le Bénéficiaire aura alors droit à une indemnité de résiliation couvrant l'intégralité de son préjudice.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### 9.7 Droit de préférence

Si, en cours du Bail, le Propriétaire se décidait à vendre la ou les Parcelles objet du Bail, il s'oblige à les proposer par priorité au Bénéficiaire. À cet effet, il lui notifie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social le prix et les conditions de la vente projetée. Le Bénéficiaire a 30 jours, à compter de la réception de la notification, pour exercer son droit de préférence, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à des conditions identiques. À défaut, elle est considérée comme ayant refusé l'offre. Il est précisé que :

- en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée au Bénéficiaire, la date de l'avis de refus fixe le point de départ du délai de 30 jours ;
- pour la notification de la réponse au Promettant, la date prise en compte est celle figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

### Article 10 Faculté de substitution

Le Bénéficiaire pourra céder librement ses droits et obligations résultants de la présente promesse soit à toute personne morale contrôlée directement ou indirectement par le Bénéficiaire, soit à une structure ad'hoc dédiée au projet dans laquelle le Bénéficiaire serait actionnaire, après information au Promettant et à l'Exploitant.

Dans ce cas, et jusqu'à la signature du bail, le Bénéficiaire en direct ou par le biais d'une de ses filiales spécialisées restera garant du respect des obligations souscrites par les présentes.

Dans tous les autres cas de cession, le Bénéficiaire devra requérir l'agrément du Promettant et de l'Exploitant.

### Article 11 Exclusivité

Pendant la durée de la présente Promesse de Bail, et jusqu'à la réitération du Bail en la forme authentique, le Promettant s'engage à :

- Ne pas prendre d'autres engagements qui concerneraient l'utilisation de la ou des Parcelles, ne pas consentir à un tiers quelconque une promesse de bail emphytéotique, un bail emphytéotique, un bail à construction, une convention de mise à disposition ou autres droits équivalents, susceptibles de concurrencer ou de restreindre les droits du Bénéficiaire au titre des présentes ;
- Informer le Bénéficiaire par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification substantiels concernant les Parcelles ou une partie de celles-ci, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc.) garantissant le maintien des droits du Bénéficiaire au titre des présentes et/ou du Bail ;
- En cas de cession ou de transfert de tout ou partie des Parcelles, de quelque façon que ce soit à un tiers, à faire respecter l'intégralité des clauses des présentes par le

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--





## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

tiers concerné, de telle façon que le Bénéficiaire ne puisse en aucune façon être inquiétée en conséquence de cette cession ou de ce transfert ;

- De façon générale, à ne faire ni conclure aucun acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits du le Bénéficiaire au titre des présentes et notamment à ne pas porter atteinte au potentiel solaire de la Parcelle à ne rien faire qui soit susceptible de faire obstacle au bon fonctionnement de la Centrale

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

### Article 12 **Confidentialité**

Les présentes, ses Annexes et toute information liée au Projet ainsi que toute information liée à d'autres projets du Bénéficiaire doivent être considérées comme confidentielles.

Son contenu comme son existence ne pourra être révélé en aucune circonstance par aucune des Parties sauf (i) par le Bénéficiaire à tous investisseurs potentiels, (ii) à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire dans le cadre de procédures auxquelles les Parties concernées seraient parties prenantes et (iii) à toute administration ou juridiction, pour les besoins de son exécution.

### Article 13 **Dispositions diverses**

#### 13.1 **Divisibilité – Modifications**

Si une ou plusieurs des stipulations de la présente Promesse de Bail sont tenues pour non valides ou déclarées telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision de justice passée en force de chose jugée, les autres stipulations n'en demeureront pas moins valables et conserveront toute leur portée.

Les Parties s'efforceront de bonne foi de substituer aux dispositions non valides toutes autres stipulations de nature à maintenir l'équilibre économique du présent contrat.

Il en sera de même du Bail notarié.

#### 13.2 **Élection de domicile**

Pour l'exécution de la présente, les Parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectif, indiqué, en tête des présentes.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### 13.3 Notifications

Toutes les notifications résultant de l'application des présentes devront être effectuées par lettre recommandée avec avis de réception au domicile élu des Parties ou à toute autre adresse qui serait ultérieurement notifiée par l'une des Parties à l'autre. Toute notification est réputée reçue le jour de la première présentation par la Poste de la lettre recommandée mentionnée ci-dessus.

### 13.4 Loi applicable

Le présent contrat est soumis au droit français.

### 13.5 Litiges

Toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes sera soumise, à défaut d'accord amiable des Parties, au tribunal Administratif territorialement compétent à la requête de la Partie la plus diligente. Annexes

Les annexes suivantes font parties intégrante du présent Accord :

ANNEXE 1 : Désignation des parcelles données à bail emphytéotique

ANNEXE 2 : Servitudes légales, administratives et conventionnelles

ANNEXE 3 : Descriptif technique et plan(s) de situation prévisionnelle de la Centrale et du poste de livraison

ANNEXE 4 : État des risques naturels et technologiques (art. L. 125-5 du Code de l'environnement et loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 3)

ANNEXE 5 : Modalités de répartition de la prise en charge du coût des travaux

ANNEXE 6 : Redevance et durée du Bail Emphytéotique

ANNEXE 7 : Indemnisation des pertes d'exploitation

ANNEXE 8 : Pièces et informations à transmettre par le Promettant

ANNEXE 9 : Mandat du Promettant

ANNEXE 10 : Accord Bipartite

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

En 2 exemplaires originaux de 19 pages + 10 annexes.

Pour le Bénéficiaire

**SERGIES**

Emmanuel JULIEN

Président du Directoire

Pour le Propriétaire

**CC Ambert Livradois Forez**

Jean Claude DAURAT

Président

Pour l'exploitant

**VALTOM**

Laurent BATTUT

Président

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### ANNEXE 1 - Désignation des parcelles données à bail emphytéotique

#### Désignation des parcelles du site

Commune	Section	Numéro	Surface en m <sup>2</sup>	Contenance		
				Ha	a	Ca
Ambert	H	223	9240	0	92	40
Ambert	H	224	2030	0	20	30
Ambert	H	225	4150	0	41	50
Ambert	H	746	7838	0	78	38
Ambert	H	749	5981	0	59	81
Ambert	H	750	28030	2	80	30
Ambert	H	754	11416	1	14	16
Ambert	YM	88	46768	4	67	68
Ambert	YM	90	2933	0	29	33
Total			118386	11	83	86

#### Formulaire de demande de renseignements

Le formulaire Cerfa n° 11194\*04 a été rempli suivant les informations transmises par le Promettant et transmis par mail ou par courrier à l'administration.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### ANNEXE 2 - Servitudes légales, administratives et conventionnelles

Le bailleur déclare qu'il n'a laissé acquérir ni conféré aucune servitude sur l'immeuble et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- de la situation naturelle des lieux, de la loi et des textes réglementaires en général, et notamment du Code et des règlements d'urbanisme et de voirie et de ceux régissant la protection de l'environnement ;
- des énonciations de son titre de propriété et autres actes ou documents qui y sont relatifs.

Au sujet de ces dernières, le bailleur déclare que les biens immobiliers objets des présentes ne sont grevés de la ou des servitudes suivantes (à défaut de servitude, indiquer ci-après la mention « Aucune servitude ») :

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
----------------------	--	----------------------	--	--------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

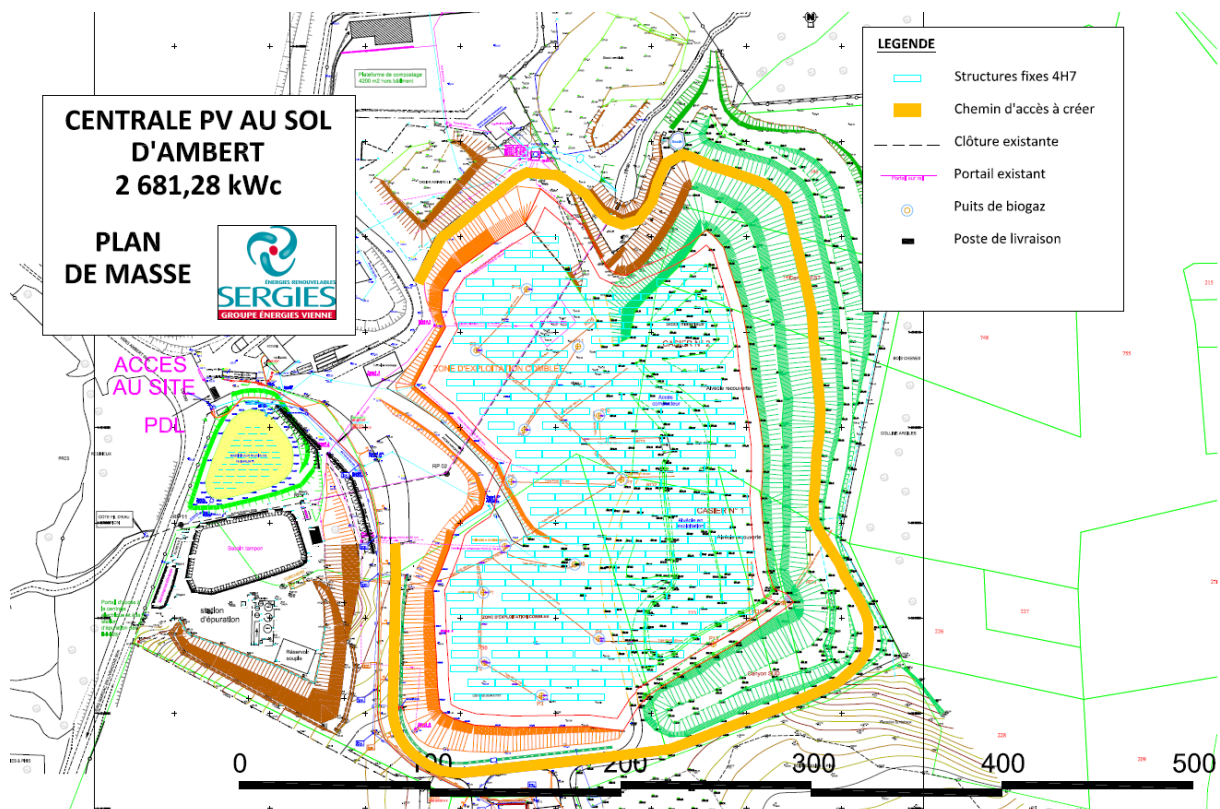
### ANNEXE 3 - Descriptif technique et plan(s) de situation prévisionnelle de la Centrale et du poste de livraison

Surface au sol : 11 ha 83a 86ca

Surface photovoltaïque envisagée : 4,4 ha

Emplacement prévisionnel du poste de livraison : L'emplacement du poste de livraison est prévu à l'entrée du site, à proximité du portail (voir le plan ci-dessous)

Plan(s) de l'implantation et de l'installation prévue (pourra évoluer sensiblement en fonction des études d'exécution), y compris le poste de livraison :



Parape Bénéficiaire		Parape Propriétaire		Parape Exploitant	
---------------------	--	---------------------	--	-------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### **ANNEXE 4 - État des risques naturels et technologiques (art. L. 125-5 du Code de l'environnement et loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 3)**

Si la zone dans lequel se trouve le logement loué est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État, un état des risques naturels et technologiques établi conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ainsi qu'aux articles R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement est joint en annexe aux présentes.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### **ANNEXE 5 - Modalités de répartition de la prise en charge du coût des travaux et études hors installation de la Centrale**

Les PARTIES conviennent que l'ensemble des travaux nécessaires à la mise en place de l'installation photovoltaïque sont à la charge du Bénéficiaire.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--





## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### ANNEXE 6 - Redevance et durée du Bail Emphytéotique

#### Redevance

Le Bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle d'un montant de 50 €.

La redevance sera payable au Promettant, à terme échu, au plus tard le 31 janvier de l'année suivant la date de mise en service. La première redevance sera donc payée, si la Centrale est mise en service en année N, au plus tard le 31 janvier de l'année N+1.

Par « date de mise en service » on entend la date à laquelle la Centrale injecte les premiers kilowattheures dans le Réseau Public de Distribution.

#### Indexation

Le loyer sera fixe.

#### Prise d'effet – Durée - Prorogations

Le bail est consenti et accepté pour une durée de trente (30) ans qui commencera à courir à compter de la réitération du bail emphytéotique devant notaire, et sera reconductible pour deux périodes de dix (10) ans à la demande du Bénéficiaire et sous réserve que ce dernier en informe, par lettre recommandée avec accusé de réception, le Promettant dans les (2) mois précédant l'expiration du Bail.

D'ores et déjà, le Promettant autorise le Bénéficiaire à prendre possession de l'Emplacement Loué à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives, pour lui permettre de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'installation de la Centrale.

La durée du bail, en cas d'interruption de fonctionnement de la Centrale durant plus de trois mois pour des causes extérieures aux Parties, sera prorogée de la durée de cette interruption, sans que la durée totale du bail n'excède 99 ans

L'interruption de fonctionnement non causée par le comportement fautif de l'une des Parties, ne donnera pas lieu à indemnité, de part ni d'autre.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### ANNEXE 7 - Indemnisation des pertes d'exploitation

Le montant de l'indemnité de la perte de production est calculé selon la formule suivante (en €) :

Production électrique journalière moyenne à la période concernée (kWh)

x

Tarif d'achat en vigueur (€ / kWh)

x

Nombre de jours de perte d'exploitation

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### ANNEXE 8 - Pièces et informations à transmettre par le Promettant

- ✓ Pour une personne morale : copie certifiée conforme des statuts à jour.
- ✓ Copie du titre de propriété.
- ✓ Attestation d'assurance de la ou des Parcelles
- ✓ Le cas échéant, copie du contrat de prêt pour le financement de l'acquisition de l'Immeuble
- ✓ En cas d'implication de tiers, copie des actes attestant du ou des droit(s) des tiers qui pourraient être impactés par le Projet (ex : tout type d'autres baux, conventions diverses donnant un droit sur le Site...)
- ✓ Le cas échéant, coordonnées du notaire du Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### ANNEXE 9 - Mandat d'autorisation

**La Communauté de communes Ambert Livradois Forez** dont le siège est sis 15 Avenue du 11 Novembre - 63600 Ambert,

Représentée par Jean-Claude DAURAT , en sa qualité de président, dûment habilité aux fins des présentes,

Ensemble ci-après dénommé(es) le « **Promettant** », de première part,

Et

**SERGIES**, Société par Actions Simplifiée au capital de 10 100 010 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers sous le n° 437 598 782, ayant son siège social au 78, avenue Jacques Cœur 86068 POITIERS cedex 9,

Représentée par Monsieur Emmanuel JULIEN, en sa qualité de Président du Directoire, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** », de deuxième part,

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

### IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ QUE :

**La Communauté de communes Ambert Livradois Forez** dénommé ci-dessus le « **Promettant** » autorise la société **SERGIES** dénommée ci-dessus le « **Bénéficiaire** » représentée par M. JULIEN Emmanuel :

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

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

Commune	Section	Numéro	Surface en m <sup>2</sup>	Contenance		
				Ha	a	Ca
Ambert	H	223	9240	0	92	40
Ambert	H	224	2030	0	20	30
Ambert	H	225	4150	0	41	50
Ambert	H	746	7838	0	78	38
Ambert	H	749	5981	0	59	81
Ambert	H	750	28030	2	80	30
Ambert	H	754	11416	1	14	16
Ambert	YM	88	46768	4	67	68
Ambert	YM	90	2933	0	29	33
Total			118386	11	83	86

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

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### ANNEXE 10 – Accord Bipartite

## ACCORD BIPARTITE

En vue de l'installation et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque  
sur l'installation de stockage de déchets non Dangereux **d'Ambert**

Entre

**SAS SERGIES**, Société par Actions Simplifiée à directoire et conseil de surveillance au capital de 10 100 010 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers sous le n° 437 598 782, dont le siège est 78, Avenue Jacques Cœur 86068 POITIERS CEDEX 9, représentée par son Président du Directoire, Monsieur Emmanuel JULIEN, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après désigné le « **Bénéficiaire** »

et

**VALTOM**, syndicat pour la valorisation et le traitement des déchets ménagers et assimilés du Puy-de-Dôme et de la haute Loire, dont le siège est sis 1 chemin du domaine de Beaulieu – 63000 Clermont Ferrand,

Représentée par Laurent BATTUT, en sa qualité de président, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désignée l'« **Exploitant** »

Ci-après désignées ensemble « **les Parties** »,

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### Préambule

Dans le cadre de son activité de développement des énergies nouvelles, le Bénéficiaire est amené à investir dans des installations de production d'électricité, notamment d'origine solaire, en vue de les exploiter et de vendre à tout fournisseur l'électricité produite. Ces installations sont destinées à être raccordées au réseau public de distribution d'électricité.

**Clermont Auvergne Métropole** (Ci-après le « **Propriétaire** ») a souhaité valoriser une ou plusieurs parcelles dont les caractéristiques et le plan figure en **Annexes 1 et 3** (ci-après dénommés le « **Site** »), en installant des panneaux photovoltaïques (ci-après le « **Projet** »).

L'Exploitant a exploité, sur le Site une installation soumise à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), conformément à l'article L. 511-1 du code de l'environnement, aux fins de stockage de déchet, et en assure désormais le suivi post-exploitation.

L'installation photovoltaïque au sol (ci-après la « **Centrale** ») devant être installée sur une ou plusieurs parcelles (ci-après l'« **Emplacement Loué** ») comprend de manière exhaustive les éléments suivants :

- La sécurisation du site (clôture, système de surveillance etc...)
- Les chemins d'accès pour la maintenance et les services de secours et d'incendie.
- Les structures qui seront directement ancrées dans le sol, ou fixées à des éléments posés au sol (longrines par exemple). Le système de fixation dépend des études de sol (G2AVP ou G2Pro) et des contraintes identifiées sur site.
- Le système d'intégration des modules photovoltaïques venant se fixer sur les structures et les modules photovoltaïques ;
- Les appareils électriques nécessaires au fonctionnement de la Centrale (câblage, onduleurs, boîtiers de découplage et de livraison...), ainsi que le raccordement jusqu'au réseau de distribution publique.

Le Bénéficiaire a manifesté son intérêt au Propriétaire pour investir dans l'aménagement et l'équipement de la Centrale afin de l'exploiter en qualité de producteur d'énergie électrique.

Le Propriétaire, l'Exploitant et le Bénéficiaire ont conclu le \_\_\_\_\_ un Protocole d'Accord sous conditions suspensives, au terme duquel principalement :

- Le Propriétaire a délivré une promesse de bail emphytéotique et de servitudes visant à donner au Bénéficiaire, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives, la possibilité de construire et exploiter une centrale photovoltaïque, en utilisant notamment tout ou partie des parcelles concernées par la promesse de bail ;

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

- L'Exploitant s'est engagé à régulariser le Bail Emphytéotique en qualité d'intervenant exploitant et à régulariser le présent Accord Bipartite, dans l'hypothèse où les conditions suspensives seraient levées ;
- Outre diverses obligations relatives aux études financières, administratives et techniques visant à confirmer l'intérêt, la faisabilité et la rentabilité de l'exploitation de la Centrale et obtenir les autorisations nécessaires (ci-après les « **Etudes de faisabilité** »).

Après validation des Etudes de Faisabilité, et levée des conditions suspensives prévues dans le Protocole d'Accord, le Bénéficiaire a confirmé au Propriétaire et à l'Exploitant son intention de régulariser le Bail Emphytéotique et l'Accord Bipartite.

Etant donné que le Bénéficiaire va être amené à installer et exploiter la Centrale sur le Site, les Parties se sont rapprochées afin de définir les obligations de chacun dans le cadre de leur exploitation respectives du Site.

**Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :**

### **1. Objet de la Convention**

La Convention a pour objet de définir les engagements pris par les Parties afin de définir les obligations au titre de l'installation et de l'exploitation de la Centrale sur l'Emplacement Loué.

### **2. Engagement du Bénéficiaire**

Le Bénéficiaire s'engage à inviter l'Exploitant à constater l'achèvement de l'installation de la Centrale afin de lui permettre, le cas échéant, de formuler ses réserves éventuelles selon les imprimés type CERFA pour la réception d'ouvrages de construction. La constatation de cet achèvement donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal signé par le Promettant, l'Exploitant et le Bénéficiaire, à défaut d'un tel état des lieux, la structure sera réputée comme avoir été laissée en bon état lors de l'achèvement des travaux. En cas de désaccord entre les Parties pour constater cet achèvement, il y sera procédé par un tiers arbitre que les parties désigneront à cette fin. Dans le cas où ce constat d'achèvement serait assorti de réserves, Le Bénéficiaire devra procéder à toute intervention nécessaire à la levée des dites réserves dans les meilleurs délais.

Dans le cadre de son obligation d'entretien et de maintenance de la Centrale prévue par le Bail Emphytéotique, et l'accès à l'ISDND étant sécurisé et contrôlé du fait de la législation sur les installations classées, le Bénéficiaire avertira par tous moyens l'Exploitant au moins 15 jours avant intervention, de l'identité des personnes devant intervenir sur le site et de leur date d'intervention, sauf en cas d'intervention urgente rendue nécessaire en cas de risque pour les biens, les personnes ou la production, toutefois le Bénéficiaire informera l'Exploitant de cette intervention pour garantir la sécurité du Site et des accès, conformément au plan de prévention des risques qui sera établi annuellement.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--





## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### 3. Engagements de l'Exploitant

L'Exploitant garantit que les parcelles ont fait l'objet d'une activité de stockage de déchets non dangereux et d'avoir transmis au Bénéficiaire toutes les informations de manière exhaustive sur les caractéristiques techniques du Site. Le Bénéficiaire est réputé parfaitement connaître les dispositions techniques d'aménagement de la Centrale pour prendre en compte cet état. En conséquence, il ne pourra élever aucune réclamation, ni ne former aucune demande d'indemnisation ultérieure tirée d'une prétendue méconnaissance du site et de ses caractéristiques. A sa connaissance, l'Emplacement Loué et ses accessoires sont libres de toutes locations, de tout droit au profit des tiers et de toute servitude administrative, hormis celles mentionnées en annexe et relative aux restrictions d'usage sur l'emprise de l'ancienne installation de stockage de déchets non dangereux,

D'une manière générale, L'Exploitant s'engage à :

- La jouissance paisible de l'Emplacement Loué et de tous droits de passage qui en sont l'accessoire.
- Entretien leurs propres installations éventuelles, notamment attenantes à l'Emplacement Loué, de manière telle qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement de la Centrale ou causer des dommages à cette dernière.
- Laisser libre accès au Bénéficiaire ainsi qu'à toute entreprise et technicien qu'il mandaterait à l'effet de procéder à l'installation de la Centrale et à l'exécution des travaux et aménagements de raccordement, ainsi qu'à leur entretien, maintenance ou contrôle et, plus généralement, à tous travaux et interventions qui s'avèreraient nécessaires.
- Sous réserve des prescriptions que pourraient lui imposer le Préfet dans le cadre de la législation sur les installations classées, à maintenir en état l'Emplacement Loué, afin que le Bénéficiaire dispose pour la durée du Bail, d'un site compatible à la bonne exploitation de la Centrale.
- Ne pas intervenir, une fois la Centrale installée et le raccordement effectué, de quelque manière que ce soit sur ladite Centrale et sur les différents travaux et aménagements de son raccordement (câbles, panneaux de comptage, etc...) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement.
- Ne pas réaliser toute construction ou plantation de végétaux qui pourrait diminuer le rendement ou les conditions de fonctionnement de la Centrale dans un périmètre de 250 mètres autour du projet, sauf accord préalable express du Bénéficiaire.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### **4. Indemnisation en cas travaux sur l'Emplacement Loué à l'initiative de l'Exploitant**

Hors cas de force majeure, dans le cas où il serait nécessaire pour l'Exploitant de procéder, ultérieurement à la mise en service de la Centrale, à des travaux sur l'Emplacement Loué sans que ces travaux (i) soient rendus nécessaires pour les besoins de l'exploitation de la Centrale ou (ii) soient consécutifs à une défectuosité, avarie ou accident provenant de la Centrale, et (iii) alors que ces travaux obligeraient à déposer temporairement tout ou partie de la Centrale, l'Exploitant devra en avertir le Bénéficiaire en lui précisant la date de la dépose et de la réinstallation prévisible de la Centrale ou de la partie de la Centrale concernée.

Dans l'hypothèse susmentionnée, sauf accord contraire entre les Parties et sous réserves, que cette dépose temporaire de tout ou partie de la centrale soit du seul fait de l'Exploitant dans les hypothèses susmentionnées les frais de dépose, de remise en place et de pertes d'exploitation calculées selon la formule définie en **Annexe 5**, seront supportés par l'Exploitant.

### **5. Cession**

Aucune Partie ne peut transférer ou céder tout ou partie de ses droits et/ou obligations résultant de la Convention, sans le consentement préalable et écrit de l'autre Partie, sauf cession résultant d'une opération de restructuration, notamment par voie d'apport partiel d'actifs, fusion, absorption, scission, changement de contrôle, sous réserve de ne pas diminuer les garanties affectées au présent accord dans des proportions incompatibles avec les engagements souscrits dans la Convention.

La Partie cédante doit informer sans délai l'autre Partie de toute modification affectant sa vie sociale de nature à diminuer les garanties affectées au présent accord.

Toutefois, il est déjà convenu entre les parties, que ces dernières pourront céder les droits et obligations résultants de la présente Convention à des sociétés filiales, sœurs ou mères, étrangères au présent accord.

### **6. Assurances**

Les Parties s'engagent à détenir une police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable couvrant de manière précise l'intégralité des activités relevant du champ de la présente Convention.

En cas de sinistre, l'indemnité d'assurance versée devra être employée à la réparation du sinistre, notamment à la reconstruction de l'Ouvrage/des Ouvrages ou à leur remise en état par la reconstruction des éléments détruits, sauf accord unanime contraire notifié par chaque Partie.

Les Parties s'engagent à transmettre à l'autre Partie, préalablement à la signature du présent accord, une attestation d'assurance valable pour l'année en cours.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### 7. Dispositions diverses

#### 7.1. Divisibilité

Pour le cas où une clause ou certaines clauses du présent accord seraient jugées illicites ou non susceptibles d'application, la partie inapplicable de la Convention sera remplacée par une stipulation qui, dans la mesure du possible, réparera cette irrégularité en tenant compte de l'équilibre économique voulu par les parties, la validité de la Convention étant assurée pour le reste. Les parties s'engagent à négocier de bonne foi cette clause de remplacement.

Aussi la nullité de l'un des Articles ne saurait-elle porter atteinte aux autres Articles, ni affecter la validité même de la Convention ou ses effets juridiques.

#### 7.2. Intégralité et non-renonciation

La Convention constitue l'expression du plein et entier accord des parties. Ses dispositions annulent et remplacent toute disposition contenue dans un document relatif à l'objet de la Convention qui aurait pu être établi antérieurement à l'entrée en vigueur du présent accord.

Si l'une des dispositions de la Convention s'avérait contraire à une loi ou une réglementation applicable, et à l'exception de celles relatives à la détermination du prix, cette disposition serait réputée écartée, sans que cela affecte la validité des autres dispositions de la présente Convention.

Le fait pour une Partie de ne pas se prévaloir à un moment donné de l'une des clauses du présent accord ne peut valoir renonciation à se prévaloir ultérieurement de ces mêmes clauses, ni renonciation à un autre droit résultant des présentes ou d'une autre violation par l'autre Partie, quand bien même elle serait de nature similaire.

#### 7.3. Frais

Chacune des Parties supportera les frais exposés par elle dans le cadre de la discussion et l'exécution du présent accord.

#### 7.4. Notifications contractuelles

Les notifications exigées en vertu du présent accord seront réputées envoyées si elles sont adressées par lettre recommandée avec accusé de réception, et confirmées par courriel simultanément, à l'autre partie à son adresse figurant en tête des présentes. Chacune des parties pourra modifier son adresse pour les notifications en informant l'autre partie par écrit selon le mode prévu ci-dessus.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### 7.5. Droit applicable et résolution des litiges

La présente Convention est régie par le droit français.

En cas de contestations, litiges ou autres différends sur l'interprétation ou l'exécution de la présente Convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable par voie de conciliation dans un délai de deux mois à compter de la survenance dudit litige.

A défaut d'accord amiable, Tout litige concernant la validité, l'interprétation ou l'exécution de la Convention sera porté devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand.

### LISTE DES ANNEXES

La Présente Convention comprend les annexes suivantes :

- ANNEXE 1 : Désignation des parcelles données à bail emphytéotique
- ANNEXE 2 : Servitudes légales, administratives et conventionnelles
- ANNEXE 3 : Descriptif technique et plan(s) de situation prévisionnelle de la Centrale et du poste de livraison
- ANNEXE 4 : État des risques naturels et technologiques (art. L. 125-5 du Code de l'environnement et loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 3)
- ANNEXE 5 : Indemnisation des pertes d'exploitation
- Indemnité d'utilisation du Site et durée de l'Accord

La présente convention comporte 14 pages incluant les annexes.

Fait en deux exemplaires originaux le ..... à .....

Pour le Bénéficiaire

Pour l'Exploitant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### ANNEXE 1 - Désignation des parcelles données à bail emphytéotique

#### Désignation de la ou des parcelles du Site

Commune	Section	Numéro	Surface en m <sup>2</sup>	Contenance		
				Ha	a	Ca
Ambert	H	223	9240	0	92	40
Ambert	H	224	2030	0	20	30
Ambert	H	225	4150	0	41	50
Ambert	H	746	7838	0	78	38
Ambert	H	749	5981	0	59	81
Ambert	H	750	28030	2	80	30
Ambert	H	754	11416	1	14	16
Ambert	YM	88	46768	4	67	68
Ambert	YM	90	2933	0	29	33
Total			118386	11	83	86

#### Formulaire de demande de renseignements

Le formulaire Cerfa n° 11194\*04 a été rempli suivant les informations transmises par le Promettant et transmis par mail ou par courrier à l'administration.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



### Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

#### ANNEXE 2 - Servitudes légales, administratives et conventionnelles

Le bailleur déclare qu'il n'a laissé acquérir ni conféré aucune servitude sur l'immeuble et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- de la situation naturelle des lieux, de la loi et des textes réglementaires en général, et notamment du Code et des règlements d'urbanisme et de voirie et de ceux régissant la protection de l'environnement ;
- des énonciations de son titre de propriété et autres actes ou documents qui y sont relatifs.

Au sujet de ces dernières, le bailleur déclare que les biens immobiliers objets des présentes ne sont grevés de la ou des servitudes suivantes (à défaut de servitude, indiquer ci-après la mention « Aucune servitude ») :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
----------------------	--	----------------------	--	--------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

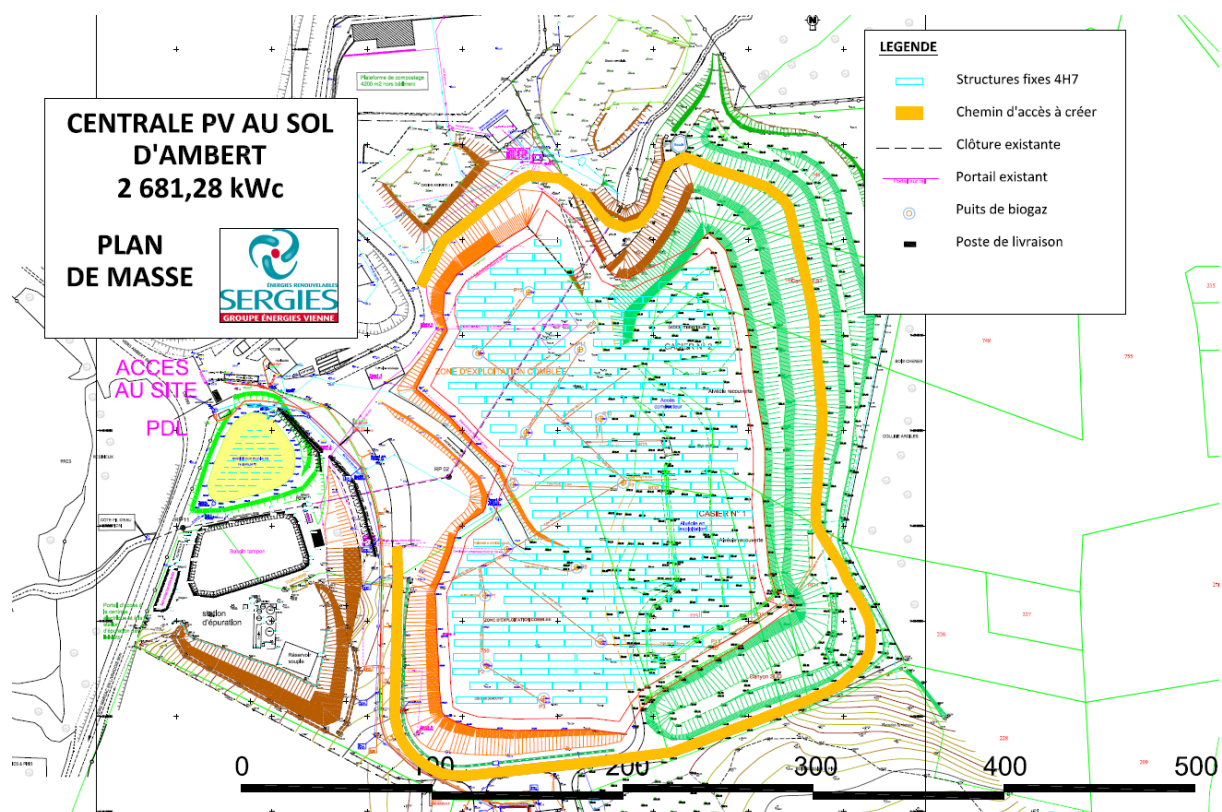
### ANNEXE 3 - Descriptif technique et plan(s) de situation prévisionnelle de la Centrale et du poste de livraison

Surface au sol : 11 ha 83a 86ca

Surface photovoltaïque envisagée : 4,4 ha

Emplacement prévisionnel du poste de livraison : L'emplacement du poste de livraison est prévu à l'entrée du site, à proximité du portail (voir le plan ci-dessous)

Plan(s) de l'implantation et de l'installation prévue (pourra évoluer sensiblement en fonction des études d'exécution), y compris le poste de livraison :



Parape Bénéficiaire		Parape Propriétaire		Parape Exploitant	
---------------------	--	---------------------	--	-------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### ANNEXE 4 - État des risques naturels et technologiques (art. L. 125-5 du Code de l'environnement et loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 3)

Si la zone dans lequel se trouve le logement loué est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État, un état des risques naturels et technologiques établi conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ainsi qu'aux articles R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement est joint en annexe aux présentes.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--





## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### ANNEXE 5 - Indemnisation des pertes d'exploitation

Le montant de l'indemnité de la perte de production est calculé selon la formule suivante (en €) :

Production électrique journalière moyenne à la période concernée (kWh)

x

Tarif d'achat en vigueur (€ / kWh)

x

Nombre de jours de perte d'exploitation

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

### ANNEXE 6 - Indemnité d'utilisation du Site et durée de l'Accord

#### Indemnité d'utilisation du Site

En contrepartie des engagements de l'Exploitant, le Bénéficiaire s'engage à lui payer, à compter de la mise en service de la Centrale, une indemnité annuelle d'un montant de 2.000 € par hectare occupé par la Centrale. Ce loyer est révisable sur indexation du tarif de rachat de l'électricité produite. Cette part de la redevance est garantie quel que soit la production.

Cette indemnité sera payable à terme échu dans les trente jours suivant le 31 décembre de chaque année.

A compter de la signature du présent Accord et jusqu'à la mise en service de la Centrale, le Bénéficiaire s'engage à verser à l'Exploitant une indemnité d'un montant de 2.000 € par an.

Cette indemnité sera payable à terme échu dans les trente jours suivant le 31 décembre de chaque année, jusqu'à la mise en service.

Il est précisé que (i) pour l'année de la signature du présent Accord et (ii) pour l'année de la mise en service, les indemnités seront versées prorata temporis à terme échu.

#### Indexation

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

$$\text{Loyer}_1 = \text{Loyer}_0 \times L$$

Où :

- $\text{Loyer}_1$  = loyer à payer l'année considérée
- $\text{Loyer}_0$  = loyer de l'année précédente, pour la première année le loyer est indiqué à la présente promesse.
- $L = 0,8 + 0,1 (\text{ICHTrev-TS} / \text{ICHTrev-TS0}) + 0,1 (\text{FM0ABE0000} / \text{FM0ABE00000})$

Cette formule correspond à l'indexation du tarif d'achat de l'électricité sur les 20 premières années d'exploitation.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--



## Protocole d'accord sous conditions suspensives pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque

Formule dans laquelle :

1. ICHTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;
2. FM0ABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire 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 ;
3. ICHTrev-TS0 et FM0ABE00000 sont les dernières valeurs définitives connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

### Prise d'effet – Durée - Prorogations

Le présent accord est consenti et accepté pour une durée de trente (30) ans qui commencera à courir à compter de la réitération du Bail Emphytéotique devant notaire, et sera reconductible pour deux périodes de dix (10) ans à la demande du Bénéficiaire et sous réserve que ce dernier en informe, par lettre recommandée avec accusé de réception, le Promettant dans les (2) mois précédant l'expiration du Bail Emphytéotique.

Il est précisé d'ores et déjà, le Promettant autorise le Bénéficiaire à prendre possession de l'Emplacement Loué à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives, pour lui permettre de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'installation de la Centrale.

La durée du bail, en cas d'interruption de fonctionnement de la Centrale durant plus de trois mois pour des causes extérieures aux Parties, sera prorogée de la durée de cette interruption, sans que la durée totale du bail n'excède 99 ans

L'interruption de fonctionnement non causée par le comportement fautif de l'une des Parties, ne donnera pas lieu à indemnité, de part ni d'autre.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Propriétaire		Paraphe Exploitant	
-------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------	--