

PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

En date du XX/XX/2025

PROJET



ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise, sise en l'hôtel communautaire, 12 rue Ampère à Genlis (21110), représentée par son Président en exercice, Monsieur Patrice ESPINOSA, dûment habilité à intervenir à la présente **en vertu de la délibération n°X du 19/06/2025 (Annexe 1)**,

Ci-après dénommée le « PROMETTANT » ou le « BAILLEUR » selon les cas,

Et

La Société Monégasque de l'Électricité et du Gaz, société anonyme de droit monégasque, au capital de 22.950.600€, immatriculée au R.C.I de Monaco sous le numéro 56 S 00575 – NIS 3514Z 00118, dont le siège est sis 10, avenue de Fontvieille, 98000 Monaco et représentée par son Administrateur Directeur Général, Monsieur Thomas BATTAGLIONE, dûment habilité à intervenir à la présente,

Ci-après dénommée le « BENEFICIAIRE » ou le « PRENEUR » selon les cas,

Ci-après dénommés individuellement la « PARTIE » ou collectivement les « PARTIES ».

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE :

Le BÉNÉFICIAIRE est une société spécialisée dans le développement, le financement, la construction et l'exploitation de centrales de production électrique renouvelable.

Le PROMETTANT est propriétaire de terrains sur la commune de Fauverney (21110) dans le département de la Côte-d'Or (ci-après le « TERRAIN » ou le « SITE ») plus amplement désignés ci-après à l'article 3, et sur lesquels est aménagé et exploité le bassin de Boulouze, un bassin artificiel de récupération d'eau (ci-après, le « BASSIN »).

Le BASSIN est classé par l'arrêté préfectoral n° 684 du 15 novembre 2013 en catégorie C, par sa fonction d'ouvrage de retenue et ses caractéristiques géométriques. L'emprise foncière sur lequel se situe le BASSIN fait partie du domaine public de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise.

Le PROMETTANT a lancé une consultation portant sur la mise à disposition temporaire de son emprise foncière afin d'y construire une centrale photovoltaïque flottante, et de procéder à son exploitation et sa maintenance (ci-après, le « PROJET »).

En application des articles L1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, la mise à disposition d'emprises du domaine public peut se faire par la conclusion d'un Bail Emphytéotique Administratif (ci-après, le « BEA »), laquelle est précédée d'une promesse unilatérale de BEA pour permettre au candidat sélectionné d'effectuer les études et démarches et d'obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation du PROJET.

Le BENEFCIAIRE ayant été sélectionné à l'issue de la procédure mise en œuvre conformément aux dispositions prévues par l'article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, qui impose une procédure de sélection préalable pour l'octroi de titres d'occupation du domaine public en vue d'une activité économique, ainsi que des articles L.2122-20 du même code et L.1311-2 à L.1311-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, les PARTIES ont décidé de conclure la présente promesse de BEA, qui vise à encadrer les droits et obligations du BENEFCIAIRE pendant la période d'étude et de développement du PROJET (ci-après, la « PROMESSE »).

Il est entendu qu'aucune mission de service public n'est confiée au BENEFCIAIRE dans le cadre de ce PROJET.

CECI ETANT EXPOSE, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA PROMESSE

La présente PROMESSE définit les modalités selon lesquelles le BENEFCIAIRE utilisera le SITE afin de procéder aux études et de faire les demandes d'autorisation nécessaires au développement, à la construction et à l'exploitation du PROJET, ainsi que les conditions du BEA à venir en cas de levée d'option.

La présente PROMESSE permet également au BENEFCIAIRE de grever le SITE de servitudes réelles nécessaires au développement, à la construction et à l'exploitation du PROJET.

S'agissant d'une promesse unilatérale au sens de l'article 1124 du code civil, le BEA et les servitudes prendront effet lorsque le BENEFCIAIRE lèvera l'option dans les conditions visées ci-après.

ARTICLE 2 – DEFINITION DU PROJET

Le PROJET porte sur le développement, le financement, la construction et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque flottante, notamment constituée d'équipements permettant la production d'énergie, de structures porteuses, de postes de transformation et de livraison d'électricité, de pistes et voies d'accès, et de réseaux électriques (ci-après l' « INSTALLATION »).

Le PROJET comprend deux phases principales :

- La première phase porte sur le développement du PROJET, avec pour objectif la réalisation des études de faisabilité, la conception de l'INSTALLATION, l'obtention d'un permis de construire et de toutes les autorisations administratives nécessaires pour la réalisation de l'INSTALLATION, la sécurisation d'un contrat long-terme de vente de l'électricité, et la préparation du chantier de construction de l'INSTALLATION. La relation contractuelle entre le BENEFCIAIRE et le PROMETTANT pendant cette phase est définie selon les termes de la présente PROMESSE ;
- En cas levée d'option par le BENEFCIAIRE dans les conditions décrites au sein de la PROMESSE, la seconde phase porte sur la construction, la mise en service, et l'exploitation de l'INSTALLATION. Avant le début de cette seconde phase, un Bail Emphytéotique Administratif (BEA) sera conclu entre le PROMETTANT et le BENEFCIAIRE sur le SITE, dans les conditions prédéfinies dans la présente PROMESSE. La signature du BEA mettra alors fin à la présente PROMESSE.

ARTICLE 3 – DÉSIGNATION DU TERRAIN

Le TERRAIN, appartenant au PROMETTANT, figurant sur le plan indicatif joint en annexe (Annexe 2), comprend les dépendances du domaine public suivantes, sur la Commune de Fauverney (21110) :

Parcelles	Surface
ZD 11	3ha 72a 20ca
ZD 12	1ha 26a 40ca
ZD 13	5a 40ca
ZD 14	12a 60ca
ZD 15	1ha 76a 40ca

Surface totale : 06ha 93a 00ca

Le PROMETTANT déclare qu'un bassin artificiel de récupération d'eau est aménagé et exploité sur tout ou partie de ces parcelles par le PROMETTANT (ci-après, le « BASSIN »). Le BASSIN continuera à être exploité par le PROMETTANT, y compris pendant la durée d'exécution de la PROMESSE et de celle du BEA. En conséquence, les PARTIES collaboreront pendant la durée de la présente PROMESSE pour définir conjointement les mesures de gestion associées à la coactivité entre l'exploitation du BASSIN et de l'INSTALLATION, et qui devront être mises en place à compter de la signature du BEA.

Il est précisé que la superficie totale ci-dessus exprimée et telle qu'annexée (Annexe 3) est susceptible d'évolution au regard des études à diligenter et des autorisations administratives à obtenir. En conséquence, une fois que l'implantation définitive du PROJET sera connue, il pourra être procédé aux frais du BENEFICIAIRE, à un découpage parcellaire ou une division en volumes, selon la configuration retenue, afin que ce dernier occupe la seule surface nécessaire au PROJET.

Selon la configuration retenue pour l'implantation du PROJET, le BENEFICIAIRE fera établir, à ses frais exclusifs, et par un géomètre-expert, soit un document d'arpentage en vue de la création d'une parcelle cadastrale distincte (en cas de découpage parcellaire), soit un Etat Descriptif de Division en Volumes (en cas de division en volumes). Dans les deux cas, le BENEFICIAIRE assurera l'ensemble des démarches administratives nécessaires, ainsi que la publication auprès des services compétents. Le cas échéant, l'Etat Descriptif de Division en Volumes sera annexé au BEA et précisera la délimitation des volumes données à bail au futur PRENEUR et ceux conservés par le futur BAILLEUR.

Les surfaces ou volumes non occupés pourront éventuellement faire l'objet de servitudes réelles.

Un état des lieux et un inventaire de l'état du SITE seront établis par les PARTIES :

- Dans un délai de trois (3) mois suivant la signature de la PROMESSE ;
- À l'issue, quel que soit son motif, de la PROMESSE, ou le cas échéant à la signature du BEA ;
- À l'issue, quel que soit son motif du BEA.

A l'issue de la PROMESSE, quel qu'en soit le motif, le BENEFICIAIRE s'engage à restituer les lieux au PROMETTANT a minima en l'état constaté lors de l'état des lieux du SITE effectué après la signature de la PROMESSE.

ARTICLE 4 – GARANTIES ET ENGAGEMENTS DU BENEFICIAIRE PENDANT LA DUREE DE LA PRESENTE PROMESSE

- Le BENEFICIAIRE s'engage à conduire, avec toute la diligence possible, sous

sa seule responsabilité, et à ses frais, les études et démarches permettant le développement du PROJET ;

- Le BENEFICIAIRE s'engage à informer préalablement le PROMETTANT de sa venue sur site, et à ne pas porter atteinte, dans le cadre de ses études, aux équipements existants et à ses contraintes d'exploitation ;
- Le BENEFICIAIRE est responsable de tous dommages et préjudices imputables à ses fautes ; il est tenu de contracter une police d'assurance auprès de toute compagnie notoirement solvable, garantissant l'ensemble des risques encourus à ce titre ;
- Le BENEFICIAIRE ne pourra pas être tenu responsable de la pollution du SITE ou des parcelles adjacentes ou proches, résultant d'une activité antérieure à la signature de la présente PROMESSE ; il ne pourra être tenu responsable que d'une pollution directement liée au PROJET.

ARTICLE 5 – GARANTIES ET ENGAGEMENTS DU PROMETTANT PENDANT LA DUREE DE LA PRESENTE PROMESSE

- Le PROMETTANT déclare et garantit être régulièrement propriétaire des parcelles visées à l'article 3, et habilité à signer une promesse unilatérale de BEA sur celles-ci ;
- Le PROMETTANT déclare avoir été autorisé à conclure la présente PROMESSE et le futur BEA par une délibération du conseil communautaire devenue définitive ; le PROMETTANT déclare avoir, préalablement à cette délibération, et pleinement informé les membres du conseil communautaire des éléments essentiels et les conditions de mise à bail ;
- Le PROMETTANT garantit qu'il n'a effectué ou consenti à ce jour aucun droit réel ou personnel que ce soit susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance promises au BENEFICIAIRE, notamment aucune servitude ou privilège pouvant compromettre le PROJET ; à défaut, le PROMETTANT s'engage à rapporter, à ses seuls frais, toutes autorisations nécessaires, à procéder à toutes résiliations qui s'avèreraient nécessaires ou à toute radiation ou mainlevées nécessaires pour garantir le BENEFICIAIRE contre tous risques d'éviction ou de dénaturation de ses droits. Le PROMETTANT s'engage expressément à avoir pleinement exécuté cet engagement préalablement à la réalisation du BEA par acte authentique ;
- Le PROMETTANT s'interdit d'effectuer tout acte susceptible de porter atteinte à l'état et aux caractéristiques du SITE tel qu'il se trouve à la date de signature de la PROMESSE, notamment tout acte susceptible de diminuer par sa présence, son action ou ses conséquences l'ensoleillement de l'INSTALLATION ;
- Le PROMETTANT s'engage à ne pas édifier, installer ou planter aucun édifice, mur, arbre ou autre sur le TERRAIN et à proximité directe ; étant entendu que cet engagement n'emporte pas obligation pour le PROMETTANT de détruire tout édifice, mur, arbre ou autre existant à la date de signature de la PROMESSE ;
- Le PROMETTANT demeure responsable de tous dommages et préjudices imputables à ses fautes dans l'exploitation et la maintenance du BASSIN ;
- Le PROMETTANT donne au BENEFICIAIRE son accord pour la réalisation de l'ensemble des études et démarches nécessaires au bon développement du PROJET ; à cet effet, il autorise le BENEFICIAIRE ou toute personne intervenant pour le compte de ce dernier, à accéder normalement, librement et en tout

temps au SITE pour réaliser lesdites études et démarches et procéder à toutes interventions préalables et nécessaires à la réalisation du PROJET ;

- Le PROMETTANT s'engage à répondre de façon diligente, et au plus tard à l'issue d'un délai de sept (7) jours, au BENEFICIAIRE dans le cadre de ses demandes de renseignements et de pièces complémentaires requis pour l'obtention des autorisations nécessaires au bon développement du PROJET ;
- Le PROMETTANT s'engage à collaborer de bonne foi avec le BENEFICIAIRE pour apporter tous éléments utiles aux fins d'établissement d'un plan de gestion des risques associé à la coactivité sur le SITE ;
- Le PROMETTANT s'engage à conclure le BEA dans les conditions définies dans la présente PROMESSE, en cas de levée d'option ;
- Le PROMETTANT s'engage à informer sans délai le BENEFICIAIRE de tout fait ou acte relatif au SITE.

ARTICLE 6 – DUREE ET ISSUE DE LA PRESENTE PROMESSE

6.1 Durée de la PROMESSE

La présente PROMESSE est consentie pour une durée de trente-six (36) mois. Elle prend effet à compter de sa date de signature.

Avant la survenance de ce terme, le BENEFICIAIRE a la faculté de proroger la PROMESSE deux (2) fois pour des périodes respectives de douze (12) mois chacune, en adressant sa décision au PROMETTANT par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard trente (30) jours avant le terme initial ou prorogé (la date de réception de la lettre RAR faisant foi).

Toutefois, si à l'expiration de la durée prorogée ou non, le BENEFICIAIRE n'a pas levé l'option mais qu'il est dans l'attente d'une autorisation administrative nécessaire au PROJET, pour laquelle il a déposé une demande pendant la durée de validité de la PROMESSE, le PROMETTANT ne pourra s'opposer à la prorogation de la présente PROMESSE jusqu'à l'obtention de cette autorisation. Il en sera de même en cas de recours contentieux à l'encontre du permis de construire et/ou de toute autorisation administrative nécessaire au PROJET pendant la durée de la PROMESSE, lequel recours pourra entraîner, sur décision du BENEFICIAIRE, la prorogation de la PROMESSE pour la durée du recours et jusqu'à l'obtention d'une décision de justice définitive.

6.2 Mise à disposition du SITE et indemnité d'immobilisation

Pendant la durée de la présente PROMESSE, le PROJET ne pourra pas entraîner l'installation de matériels modifiant l'utilisation actuelle du SITE, au-delà de certains instruments de mesure, dont l'installation devra être préalablement accordée par le PROMETTANT.

En contrepartie de la mise à disposition du TERRAIN et de l'engagement du PROMETTANT de ne pas louer le SITE à autrui pendant la durée de la PROMESSE, le BENEFICIAIRE s'engage à verser une indemnité d'immobilisation au bénéfice du PROMETTANT, qui le reconnaît et lui en donne quittance, selon les modalités suivantes :

- le BENEFICIAIRE versera la somme de DIX MILLE (10 000) EUROS à la signature de la présente PROMESSE (ci-après, l'« INDEMNITE D'IMMOBILISATION »).

Cette INDEMNITE D'IMMOBILISATION sera immédiatement et intégralement restituée au BENEFICIAIRE, sans retenue ni indemnité d'aucune sorte, en cas de résiliation de la présente PROMESSE pour non-respect des engagements du

PROMETTANT dans les conditions de l'article 6.4.

6.3 Levée d'option

Le BENEFCIAIRE pourra décider de lever l'option en manifestant au PROMETTANT son souhait de poursuivre le PROJET (ci-après, la « LEVEE D'OPTION »). La LEVEE D'OPTION pourra avoir lieu soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à tout moment pendant la durée de la présente PROMESSE, et au plus tard au terme de la PROMESSE, éventuellement prorogée.

En conséquence, un Bail Emphytéotique Administratif (BEA) sera conclu entre les PARTIES, devant notaire, sans délai à la requête de la PARTIE la plus diligente et au plus tard six (6) mois suivant la LEVEE D'OPTION. A cet effet, LE PROMETTANT s'engage à attribuer le BEA à première demande du BENEFCIAIRE.

Les PARTIES veilleront à ce que le BEA fasse l'objet d'une publicité foncière.

Si au terme de la PROMESSE, le BENEFCIAIRE n'a pas levé l'option, la présente PROMESSE sera automatiquement caduque, sans aucune mise en demeure ni formalité, et les PARTIES seront déliées de toute obligation réciproque sauf la remise en état du SITE par le BENEFCIAIRE et l'INDEMNITE D'IMMOBILISATION qui demeurera acquise au PROMETTANT.

6.4 Résiliation anticipée de la PROMESSE à l'initiative du BENEFCIAIRE en cas de non- respect des engagements du PROMETTANT

Si le PROMETTANT ne respecte pas ses engagements tels que décrits à l'article 5 et/ou si ses déclarations et garanties visées au même article sont inexactes, le BENEFCIAIRE pourra abandonner le PROJET et ainsi procéder à la résiliation anticipée de la présente PROMESSE. Il en informera le PROMETTANT par lettre recommandée avec avis de réception, dans les meilleurs délais.

Dans ce cas, le PROMETTANT devra, dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de notification d'abandon du PROJET, restituer au BENEFCIAIRE les coûts réels engagés par le BENEFCIAIRE sur le PROJET entre la date de signature de la présente PROMESSE jusqu'à la date d'abandon du PROJET.

Aucune indemnité, notamment d'immobilisation, n'est due au PROMETTANT. En conséquence, l'INDEMNITE D'IMMOBILISATION déjà versée par le BENEFCIAIRE au PROMETTANT, devra être entièrement restituée au BENEFCIAIRE.

Le BENEFCIAIRE prendra à sa charge tous les frais liés à la remise en état du SITE.

6.5 Résiliation anticipée de la PROMESSE à l'initiative du BENEFCIAIRE dans les autres cas

Si le BENEFCIAIRE décide d'abandonner le PROJET et ainsi procéder à la résiliation anticipée de la PROMESSE pour tout autre motif autre que celui énoncé à l'article 6.4, il en informera le PROMETTANT par lettre recommandée avec avis de réception, dans les meilleurs délais.

Dans ce cas, l'INDEMNITE D'IMMOBILISATION demeurera acquise au PROMETTANT à titre d'indemnité de résiliation. Toutefois, si la résiliation anticipée de la PROMESSE est motivée par un événement qui n'est imputable à aucune des PARTIES, alors le PROMETTANT remboursera sans délai 50% de l'INDEMNITE D'IMMOBILISATION au BENEFCIAIRE.

En tout état de cause, le BENEFCIAIRE prendra à sa charge tous les frais liés à la

remise en état du SITE.

Le PROMETTANT sera libre de mettre en œuvre tout autre projet de contracter dans ce but avec toute personne de son choix.

6.6 Sinistres pendant la durée de la PROMESSE

En cas de sinistre de nature soit à rendre tout ou partie du TERRAIN inutilisables soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le BENEFICIAIRE aura la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la conclusion du BEA et, en cas de faute imputable au PROMETTANT de se voir immédiatement indemnisé conformément aux dispositions de l'Article 6.4 ci-avant le cas échéant ;
- soit de poursuivre la conclusion du BEA et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées. Le PROMETTANT entend que dans cette hypothèse le BENEFICIAIRE soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

ARTICLE 7 – CONDITIONS DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF A VENIR

En cas de LEVEE D'OPTION de la présente PROMESSE par le BENEFICIAIRE, dans les conditions ci-avant visées, le PROMETTANT consent à conclure un Bail Emphytéotique Administratif (BEA) avec le BENEFICIAIRE sur la seule surface du SITE nécessaire au PROJET.

Dans le cadre du BEA, le PROMETTANT deviendra BAILLEUR et le BENEFICIAIRE deviendra PRENEUR.

En effet, compte tenu des prescriptions découlant des autorisations administratives et du permis de construire obtenus par le PRENEUR, le dimensionnement final du SITE pourra le cas échéant faire l'objet d'un découpage parcellaire ou d'une division en volumes effectué aux frais du PRENEUR. Le dimensionnement final du SITE sera annexé au BEA. Les servitudes réelles nécessaires au PROJET seront également annexées au BEA.

Le BEA aura pour objet de définir les conditions dans lesquelles le PRENEUR est autorisé par le BAILLEUR à occuper le TERRAIN mis à sa disposition. Il sera consenti aux seules fins de l'installation par le PRENEUR de l'INSTALLATION, de son exploitation et sa maintenance.

Le BEA sera conclu sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public, en application du Code général de la propriété des personnes publiques et du Code général des collectivités territoriales. Il présente un caractère personnel, précaire et révocable. La législation relative aux baux à loyers d'immeuble à usage commercial, professionnel ou d'habitation ne s'appliquera pas au PRENEUR.

Le BEA confèrera des droits réels au PRENEUR sur l'INSTALLATION réalisée sur le TERRAIN mis à disposition au sens des articles L.1311-2 à L.1311-4 du Code général des collectivités territoriales ; jusqu'au terme du BEA, le PRENEUR en sera le seul titulaire.

Le BEA portera également, comme élément accessoire indispensable, sur tout droit de passage, intérieur et extérieur, nécessaire à la réalisation du PROJET.

7.1. Conditions générales d'occupation

L'occupation est consentie aux seules fins de la construction et de l'exploitation

par le PRENEUR de l'INSTALLATION, et ne pourra donner lieu à un autre usage sans l'accord du BAILLEUR.

Le PRENEUR construit et exploite l'INSTALLATION sous sa responsabilité et à ses risques et périls et fait son affaire de l'obtention et du maintien de toutes les éventuelles autorisations administratives nécessaires à cette construction et cette exploitation.

L'activité du PRENEUR ne peut donner lieu à la constitution d'un fonds de commerce.

7.2. Garanties et engagements du PRENEUR pendant la durée du BEA

- Le PRENEUR s'engage à verser chaque année le montant des redevances dues au BAILLEUR, dans les conditions mentionnées ci-dessous ;
- Le PRENEUR est responsable de tous dommages et préjudices imputables à ses fautes dans le cadre du PROJET ; il est tenu de contracter une police d'assurance, auprès de toute compagnie notoirement solvable, garantissant l'ensemble des risques encourus à ce titre. Une attestation d'assurance devra être annexée au BEA, mentionnant les caractéristiques principales de la garantie ainsi que les plafonds d'indemnisation ;
- Le PRENEUR s'engage à construire, exploiter et maintenir l'INSTALLATION selon les conditions prévues au sein du BEA ;
- Le PRENEUR ne pourra pas être tenu responsable de la pollution du SITE ou des parcelles adjacentes ou proches, résultant d'une activité antérieure à la signature du BEA ; il ne pourra être tenu responsable que d'une pollution directement liée au PROJET.

7.3. Garanties et engagements du BAILLEUR pendant la durée du BEA

- Le BAILLEUR s'engage à ce que le SITE soit libre d'accès pour la réalisation du PROJET ;
- Le BAILLEUR s'interdit d'effectuer tout acte susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance du SITE par le PRENEUR et notamment, l'ensoleillement de l'INSTALLATION ;
- Le BAILLEUR accepte que le PRENEUR puisse grever les droits réels découlant du BEA ou l'INSTALLATION de toute sûreté telle qu'hypothèque, nantissement, gage ou autre, notamment pour les besoins de tout financement conformément aux dispositions de l'article L1311-3 du Code général des collectivités territoriales ;
- Le BAILLEUR s'engage à assurer au PRENEUR une jouissance paisible du SITE, et s'interdit à ce titre tout travail et/ou construction – même provisoire – préjudiciable à la bonne marche de l'INSTALLATION ;
- Le BAILLEUR s'engage à ne conclure aucun acte avec un tiers, susceptible de compromettre l'application des présentes ;
- Le BAILLEUR s'engage à répondre de façon diligente et au plus tard à l'issue d'un délai de sept (7) jours, au PRENEUR dans le cadre de ses demandes de renseignements et de pièces complémentaires nécessaires à la construction, l'exploitation ou le cas échéant le démantèlement du PROJET ;
- Le BAILLEUR s'engage à mener ses interventions sur le BASSIN en conformité avec les mesures de coactivité issues du plan de gestion qui auront été planifiées et organisées conjointement avec le PRENEUR ;
- Le BAILLEUR demeure responsable de tous dommages et préjudices imputables à ses fautes dans l'exploitation et la maintenance du BASSIN ;
- Le BAILLEUR s'engage à consentir sans frais les servitudes actives et passives

nécessaires à la construction et à l'exploitation de l'INSTALLATION, ainsi qu'à faire respecter lesdites servitudes.

7.4 – Prix

7.4.1. Redevances

Le BEA sera consenti au PRENEUR moyennant le versement de redevances composées :

- (i) D'une part fixe composée :
 - d'une redevance de base dite « hors service » non révisable de CINQ CENTS (500) EUROS par an/MWc installé, payable à compter de la signature du BEA ; et
 - d'une redevance complémentaire dite « en service » de QUATRE MILLE CINQ CENTS (4 500) EUROS par an/MWc installé, payable à compter de la date de mise en service de l'INSTALLATION.

Les redevances seront dues et exigibles annuellement, à terme échu.

- (ii) D'une part variable, versée dans les trente (30) jours à compter de la publication des comptes annuels audités du PRENEUR, calculée sur le chiffre d'affaires de la vente de l'électricité produite par l'INSTALLATION.

Pour ce faire, il sera communiqué au BAILLEUR :

- Le chiffre d'affaires annuel de l'INSTALLATION ; et
- Le prix de vente moyen de l'électricité produite sur l'année, calculé de la façon suivante :

$$\text{Prix de vente moyen annuel} = \frac{\text{Chiffre d'affaires annuel}}{\text{Production annuelle de l'installation}}$$

La redevance variable s'appliquera en cas de prix de vente moyen annuel supérieur à 100 €/MWh. Elle sera calculée chaque année de la façon suivante :

Redevance variable (€) = 30% *(prix de vente moyen annuel – 100) *Production annuelle de l'installation
--

Le PRENEUR sera libre de l'utilisation et de l'aménagement du TERRAIN sans aucune autre redevance, indemnité ou paiement autre que les redevances ci-dessus définies. Les servitudes associées seront consenties sans supplément de loyer, redevance ou indemnité.

7.4.2. Indexation

La redevance complémentaire définie à l'article 7.4.1 sera indexée à chaque date anniversaire de la mise en service de l'INSTALLATION par l'application du coefficient « L » défini ci-après, appliqué à l'électricité d'origine solaire photovoltaïque, telle que mentionnée au cahier des charges des appels d'offres nationaux publié par la CRE :

$$L = 0,8 + 0,1 (\text{ICHTrev-TS} / \text{ICHTrev-TS}_0) + 0,1 (\text{FMoABE0000} / \text{FMoABE0000}_0)$$

Formule dans laquelle :

- ICHTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1^{er} novembre précédent 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 ;

- FMOABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1^{er} 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 _ A10BE _ prix départ usine ;

- ICHTrev-TS₀ et FMOBE0000₀ sont les dernières valeurs définitives connues à la date de la mise en service de l'INSTALLATION.

Les coefficients d'indexation qui seront pris en compte seront la dernière valeur des indices connus au 1er novembre précédant la date anniversaire de la mise en service de l'INSTALLATION.

Si avant l'expiration du BEA l'un des éléments de contexture de la formule de ce coefficient «L» cesse d'être publié ou si ce coefficient cesse d'être applicable, ou s'il est simplement modifié, il sera automatiquement fait application de l'élément de remplacement publié par l'autorité compétente.

A défaut d'une telle publication, l'élément de contexture ou le coefficient sera arrêté d'un commun accord entre les PARTIES ; à défaut d'accord, par un expert choisi d'un commun accord entre les PARTIES, ou, à défaut, par le Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel le TERRAIN est situé.

Les PARTIES s'engagent à respecter l'avis de cet expert.

7.5 – Durée du BEA

La durée du BEA est fixée à vingt (20) années. Elle prend effet à compter de sa date de signature.

Avant la survenance de ce terme, le BEA pourra être prorogé pour une ou plusieurs périodes respectives de dix (10) années supplémentaires, sur demande écrite préalable du PRENEUR au BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception, au plus tard six (6) mois avant la date d'échéance.

Le BAILLEUR s'engage à faire connaître sa décision dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la réception de la demande. L'absence de réponse dans les trois (3) mois vaut rejet de la demande de prorogation du BEA.

Les servitudes seront constituées pour une durée identique à celle du BEA.

Pendant toute la durée du BEA, les équipements installés ainsi que tous les travaux et aménagements effectués par le PRENEUR sont et resteront sa propriété.

7.6 – Résiliation

7.6.1 Résiliation pour motif d'intérêt général

Le BEA pourra être résiliée pour motif d'intérêt général, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. La résiliation prendra effet dans un délai de six (6) mois suivant sa réception par le PRENEUR.

Le BAILLEUR versera au PRENEUR, dans un délai d'un (1) mois à compter de la date d'effet de la résiliation une indemnité égale :

- à la valeur restant à amortir des dépenses exposées par le PRENEUR pour la réalisation de l'INSTALLATION. Le montant de ces dépenses est justifié par le PRENEUR auprès du BAILLEUR dans les six (6) mois de l'achèvement des travaux ;
- aux coûts de rupture anticipée des sous-contrats éventuels (contrats de financements, contrat de construction, contrats de maintenance,...) ; et
- au manque à gagner subi par le PRENEUR, basé sur les recettes réalisées par le PRENEUR dans l'exploitation de l'INSTALLATION.

Les dispositions de l'article 7.7 s'agissant du sort de l'INSTALLATION trouveront à s'appliquer. En cas d'option pour le démantèlement de l'INSTALLATION, celui-ci devra être achevé dans un délai de six (6) mois à compter de la prise d'effet de la résiliation.

7.6.2 Résiliation pour faute du PRENEUR

Le BEA pourra être résilié en cas de manquement du PRENEUR à ses obligations telles que résultant de l'article 7.2.

Dans ce cas, le PRENEUR est invité à remédier à son manquement dans un délai de deux (2) mois suivant une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut d'avoir remédié au manquement dans le délai imparti, la résiliation prendra effet dans un délai d'un (1) mois, sans préjudice de la faculté pour le BAILLEUR de demander l'indemnisation de tout éventuel préjudice qu'il aurait subi.

Les dispositions de l'article 7.7 s'agissant du sort de l'INSTALLATION trouveront à s'appliquer. En cas d'option pour le démantèlement de l'INSTALLATION, celui-ci devra être achevé dans un délai de six (6) mois à compter de la prise d'effet de la résiliation.

7.6.3 Résiliation à l'initiative du PRENEUR

L'exploitation correcte de l'INSTALLATION étant un élément déterminant du consentement du PRENEUR, les PARTIES conviennent que ce dernier pourra à tout moment solliciter la résiliation du BEA sans qu'il soit redevable d'une quelconque indemnité, dans les seuls cas suivants dès lors que leur survenance ne lui est pas imputable :

- En cas d'annulation ou abrogation, en tout ou partie, de l'un ou plusieurs des textes législatifs ou réglementaires relatifs aux contrats d'achat d'électricité ayant pour conséquence une modification économique substantiellement défavorable au PRENEUR ;
- En cas d'évolution du cadre légal, réglementaire ou administratif ne permettant pas au PRENEUR de poursuivre l'exploitation du PROJET ;
- En cas de résiliation du contrat de vente d'énergie liant le PRENEUR à EDF ou autre acheteur obligé ;
- En cas d'interdiction d'exploiter tout ou partie des équipements de l'INSTALLATION ;
- En cas de destruction totale ou partielle des équipements de l'INSTALLATION, empêchant une exploitation normale ou une reconstruction ;
- Plus généralement en cas d'événement non imputable au PRENEUR, rendant la poursuite du contrat manifestement défavorable à celui-ci en ce qu'elle remettrait en cause l'équilibre économique du contrat.

Si le PRENEUR souhaite mettre en œuvre cette résiliation, il en informera le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception. La résiliation prendra effet dans un délai d'un (1) mois après sa notification au BAILLEUR.

Les dispositions de l'article 7.7 s'agissant du sort de l'INSTALLATION trouveront à s'appliquer. En cas d'option pour le démantèlement de l'INSTALLATION, celui-ci devra être achevé dans un délai de six (6) mois à compter de la prise d'effet de la résiliation.

Par exception à ce qui précède, si le PRENEUR décide de ne pas solliciter la résiliation du BEA pour l'un quelconque des cas visés au sein de l'article 7.6, le BEA se poursuivra, et seul le paiement de la redevance de base sera maintenu

jusqu'à ce que le cas cesse de perdurer.

7.7 – Sort de l'INSTALLATION au terme du BEA

Au terme normal du BEA, le BAILLEUR pourra bénéficier du transfert de propriété de l'INSTALLATION, sans indemnité ni remboursement d'impenses, et sans aucune garantie, notamment de performance et de rendement, de la part du PRENEUR, pour vendre l'électricité ou l'autoconsommer. Les éventuels frais liés au transfert de l'INSTALLATION seront pris en charge par le PRENEUR.

Si le BAILLEUR ne souhaite pas bénéficier du transfert de propriété de l'INSTALLATION, le PRENEUR procédera au démantèlement de l'INSTALLATION à ses frais. Dans ce cas, le BAILLEUR sera tenu de le faire savoir au PRENEUR, par lettre recommandée avec avis de réception, au plus tard six (6) mois avant l'expiration du BEA. Passé ce délai, le BAILLEUR sera réputé avoir renoncé au démantèlement de l'INSTALLATION par le PRENEUR.

7.8 Sinistres pendant la durée du BEA

Si l'INSTALLATION venait à être partiellement ou totalement détruite par un événement indépendant de la volonté des PARTIES, le PRENEUR aura la faculté d'affecter l'indemnité d'assurance qui lui aura été versée à la reconstruction de l'INSTALLATION, le tout sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires. Dans ce cas, les PARTIES conviennent que seule la redevance de base « hors service » visée à l'Article 7.4.1 sera due par le PRENEUR jusqu'à la remise en service de l'INSTALLATION.

Dans le cas où le PRENEUR ne souhaiterait pas reconstruire, les parties pourront procéder à la résiliation amiable du BEA ou, à défaut, les PARTIES conviennent que seule la redevance de base « hors service » visée à l'Article 7.4.1 sera due par le PRENEUR jusqu'à la fin du BEA.

ARTICLE 8 – SUBSTITUTION

Les PARTIES sont convenues que la présente PROMESSE ainsi que le BEA pourront bénéficier à toute autre personne physique ou morale désignée par le PRENEUR, avec l'agrément du BAILLEUR.

En cas de substitution, la PROMESSE ou le BEA sera opposable au nouveau preneur qui se substituera au PRENEUR dans la charge et le bénéfice de la poursuite de l'acte concerné. Le nouveau preneur sera ainsi subrogé dans tous les droits et obligations du PRENEUR, découlant de la PROMESSE ou du BEA.

ARTICLE 9 – CONFIDENTIALITE

D'un commun accord et dans le respect des dispositions légales et réglementaires, les PARTIES conviennent de conserver une totale discrétion sur la PROMESSE et à ne pas la reproduire ni la divulguer à des tiers, ni à en révéler l'existence et/ou les modalités qu'elle comporte, en tout ou en partie, sauf exception prévue au sein des présentes et notamment :

- aux conseils respectifs des PARTIES ainsi qu'à tout prestataire dont le concours serait nécessaire pour parvenir à la réalisation du BEA, sous réserve que ceux-ci soient légalement tenus d'une obligation de confidentialité ou se soient engagés à respecter les termes de la présente clause de confidentialité et ;
- à toute autorité ou tout organisme ayant légalement compétence à en connaître le contenu ou à être communiqué en justice, dans le cas où il y aurait

difficulté portant sur sa validité, son exécution ou son interprétation.

ARTICLE 10 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Pour les besoins du présent article, les termes « DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL », « TRAITEMENT », et « RESPONSABLE DE TRAITEMENT » ont la signification qui leur est donnée dans le Règlement Général sur la Protection des Données 2016/679 (« RGPD ») relatif à la protection des données à caractère personnel et toute autre réglementation applicable vis-à-vis des données à caractère personnel générées. Dans le cadre de la préparation et de l'exécution de la présente PROMESSE, le PRENEUR pourra être amené à collecter et enregistrer des DONNEES A CARACTERE PERSONNEL RELATIVES notamment au BAILLEUR, ou dans le cas où le BAILLEUR est une personne morale, à son représentant et tout autre contact renseigné. Ces DONNEES A CARACTERE PERSONNEL pourront faire l'objet d'un traitement informatisé et/ou papier uniquement destiné à constituer et sécuriser les droits nécessaires au PROJET, précisément au développement, à la construction, à l'exploitation et à l'éventuel démantèlement de l'INSTALLATION. Pour répondre à cette finalité, les DONNEES A CARACTERE PERSONNEL seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- Les administrations et services de l'Etat instruisant les demandes et délivrant les autorisations administratives nécessaires à la construction et à l'exploitation de l'INSTALLATION et du PROJET ;
- Les offices notariaux participant ou concourant à la PROMESSE et à sa réitération par acte authentique ;
- Les conseils juridiques du PRENEUR ;
- Les établissements financiers appelés à financer les investissements nécessaires à la construction et à l'exploitation de l'INSTALLATION.

Le PRENEUR reconnaît agir en qualité de RESPONSABLE DE TRAITEMENT s'agissant du TRAITEMENT des DONNEES A CARACTERE PERSONNEL communiquées par le BAILLEUR, ou dans le cas où le BAILLEUR est une personne morale, à son représentant et tout autre contact renseigné. Ces DONNEES A CARACTERE PERSONNEL seront utilisées et conservées par le PRENEUR pour la durée nécessaire à la réalisation de la finalité poursuivie, c'est-à-dire pendant la durée de développement, de construction et d'exploitation de l'INSTALLATION et du PROJET.

Chaque personne concernée par le TRAITEMENT de ses DONNEES A CARACTERE PERSONNEL bénéficie d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, d'effacement, de portabilité et de limitation des informations le concernant. Pour exercer ce droit, et sous réserve de la production d'un justificatif d'identité valide, la personne concernée peut écrire au Délégué à la Protection des Données Personnelles du PRENEUR, par courriel à dpo@smeg.mc ou par courrier postal au 10, avenue de Fontvieille, 98000 Monaco.

ARTICLE 11 – COMMUNICATION

Toutes les communications relatives à la publicité et à la promotion du PROJET devront être préalablement validées par écrit par les deux PARTIES.

ARTICLE 12 – DROIT APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Le présent contrat est soumis au droit Français.

Tout différend entre les PARTIES relative à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation de la présente PROMESSE est soumise, à défaut d'accord amiable, au

tribunal administratif compétent.

ARTICLE 13 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente, le BAILLEUR et le PRENEUR font élection de domicile

- Le BAILLEUR en l'hôtel communautaire : 12 rue Ampère, 2110 GENLIS.

Contact :

Monsieur Frédéric LUCAZEAU
Directeur du Pôle Aménagement durable et Infrastructure
03.45.42.11.34

- Le PRENEUR en son siège social : 10, avenue de Fontvieille, 98000 MONACO.

Contact :

Monsieur Jordane CAPELOT
Responsable du Pôle Développement EnR
06.43.91.50.69

A Genlis, le XX/XX/2025

Fait en trois (3) exemplaires originaux

La Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise
Représentée par Patrice Espinosa, son Président en exercice

La Société Monégasque de l'Electricité et du Gaz
Représentée par Thomas BATTAGLIONE, son Administrateur Directeur Général

Annexe 1 : Délibération du Conseil Communautaire

PROJET

Annexe 2 : Plan de situation des parcelles de la présente PROMESSE



**Projet PV -
Fauverney (21110)**

Plan cadastral du projet

-  Parcelles cadastrales
-  Emprise du bassin de La Boulouze

Source : Plan cadastral informatisé (PCI Vecteur)



0 25 50 m

Annexe 3 : Principe de dimensionnement initial du PROJET

