Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

PROMESSE UNILATERALE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF ET DE CONSTITUTION DE SERVITUDES

Identification des Parties

1. <u>BAILLEUR ou PROMETTANT ou PROPRIETAIRE</u>

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS DE Dreux représentée par ..(…), autorisée par délibération n° XX du 17 mars 2025

Ci-après dénommé « le **Bailleur** » ou le « **Propriétaire** » ou le « **Promettant** »

En cas de pluralité de « propriétaires » tous s'engagent, par les présentes, solidairement et indivisiblement au profit de la Société.

2. <u>BENEFICIAIRE</u>

La société dénommée « GEDIA PRODUCTION », Gedia Production, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 5 900 000 €uros, immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés de Chartres sous le n° 752 184 143 ayant son siège social au 7, Rue des Fontaines 28109 - Dreux cedex, représentée par GEDIA représente elle-même par Monsieur Patrick POLGE en qualité de Directeur Général, dûment habilité à cet effet.

Ci-après dénommée "**le Bénéficiaire**" ou "**le Preneur**"

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

EXPOSE PREALABLE

Préalablement à la promesse de bail emphytéotique administratif objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

A. Présentation du Promettant

Le Promettant est propriétaire des parcelles indiquées en **Annexe 1** (ci-après le « **Terrain** » ou « le **Bien** ») relevant de son domaine privé.

A cet effet, il est précisé que le Terrain en question relève du domaine privé du promettant dès lors qu'il ne fait l'objet d'aucune affectation directe ou indirecte au public ou à un service public.

Sont joints aux présents :

- Un plan (source PLU) du Terrain (**Annexe 2**)
- Un plan cadastral du Terrain (**Annexe 3**).
- Un plan indicatif d'implantation **(Annexe 4**)

Le Promettant a reçu une manifestation d'intérêt spontanée du Bénéficiaire afin d'étudier la possibilité de l'implantation et l'exploitation d'une Centrale Photovoltaïque sur le Terrain.

B. Présentation du Bénéficiaire et de son projet

B. 1. Le Bénéficiaire

Le Bénéficiaire, qui a pour activité la production d'électricité à partir de l'énergie solaire, envisage la construction et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque sur le territoire de la commune de DREUX (ci-après la "**Centrale Photovoltaïque**" ou le « **Projet** »).

B.2. Description d'une centrale photovoltaïque

A titre informatif, une centrale photovoltaïque comprend habituellement les éléments suivants :

- Les panneaux photovoltaïques,
- Les systèmes ou structures de fondation bétonnées ou non,
- Des bâtiments techniques (abritant notamment le poste de livraison électrique, les transformateurs et le système de monitoring et de surveillance de la centrale),
- Les voiries y compris les aires de braquage et une bande de 3 à 5 mètres de large sur tout le pourtour des installations.

B.3. Le projet

Le Bénéficiaire a l'intention de produire de l'électricité à partir d'énergies renouvelables et, à cet effet, construire, entretenir et exploiter une centrale photovoltaïque avec ses accessoires tels que notamment onduleurs, postes de transformation, postes de livraison électrique.

Dans ce cadre et à cette fin, il doit mener des études de faisabilité de conception, comprenant la réalisation de diverses études et mesures ainsi que l'obtention des autorisations requises par les textes en vigueur, le tout de façon à valider la faisabilité du Projet sur les plans technique, juridique et financier.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

C. Précisions :

- Le Bénéficiaire est libre de décider du nombre de panneaux à implanter, de leur puissance, de leur positionnement ainsi que de la nature des servitudes à constituer sur le Terrain, étant précisé que ces éléments ne pourront être déterminés qu'une fois le résultat des études de faisabilité obtenus.

- Dans l'éventualité où aucun panneau et/ou aucun équipement annexe ne serait finalement installé sur le Terrain, aucun bail emphytéotique ou aucune constitution de servitudes ne sera conclu.

- A tout moment durant la présente promesse, le Bénéficiaire est libre de ne pas poursuivre la réalisation du Projet, sans qu'il ne soit besoin d'en justifier auprès du Promettant.

Ceci étant exposé, les Parties conviennent de ce qui suit :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

I. MISE A DISPOSITION

1. OBJET DU CONTRAT

1.1. Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE la faculté de souscrire le bail emphytéotique, si bon lui semble et si l'ensemble des conditions suspensives sont levées, concernant le terrain, objet des présentes.

1.2. Le PROMETTANT prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants-droits même protégés.

1.3. Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivante qu'il lui conviendra.

1.4. Aux fins de réalisation du Projet, le Promettant donne l'autorisation exclusive au Bénéficiaire de réaliser les études préalables à l'implantation des panneaux photovoltaïques sur le Terrain, cela pendant la durée de la présente promesse. Le Promettant déclare que le terrain objet de la présente promesse est non bâti et s'engage à ne réaliser aucune construction sur ce terrain pendant toute la durée des présentes.

1.5. Le Promettant, autorise d'ores et déjà et sans restriction le Bénéficiaire et toutes entreprises intervenant au nom et pour le compte du Bénéficiaire, à pénétrer sur le Terrain à cette fin, sous réserve que ces interventions n'endommagent pas ledit terrain de manière irréversible en ne permettant pas de maintenir l'usage actuel de celui-ci sauf à réaliser des travaux de remise en état importants...

2. DESIGNATION

Le Terrain faisant l'objet de la présente promesse unilatérale se situe sur le domaine privé de la Commune de Dreux et occupe partiellement la parcelle cadastrée, savoir

Parcelle n°	Section n°	Lieu-dit	Surface (m^2)
169	CK	Rue des Osmeaux	15 762
174	CK		36 747

Ci-après dénommé « le BIEN » ou « le TERRAIN »

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

3. MODALITES DE LA MISE A DISPOSITION

3.1. Le Terrain est mis à disposition du Bénéficiaire à titre gracieux et ce pendant toute la durée de la promesse unilatérale visée à l'article 14 des présentes, pour la réalisation des études de faisabilité du Projet.

3.2. Les éventuels dégâts aux cultures occasionnés par la réalisation des études de faisabilité sur le Terrain feront l'objet d'une indemnité calculée sur la base des tarifs de la Chambre d'Agriculture compétente.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

4. ACCORD DU PROMETTANT POUR LE DEPOT DES DEMANDES D'AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le Promettant donne son accord pour que le Bénéficiaire effectue toute demande d'autorisations administratives nécessaires pour construire et exploiter la Centrale Photovoltaïque sur le Terrain, sous réserve que le projet définitif et les principales caractéristiques générales de la centrale photovoltaïque aient été communiquées au préalable au Promettant et ne varient pas de manière substantielle de celles mentionnées en annexe de la présente promesse. En cas de modifications substantielles des caractéristiques générales de la centrale photovoltaïque, le Promettant pourra émettre une réserve s'il identifie une contrainte particulière de nature à faire obstacle à l'exploitation de la centrale photovoltaïque.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

II. PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE UNILATERALE

5. PROMESSE DE BAIL CONSENTIE PAR LE PROMETTANT

5.1. En cas de levée d'option tel que défini à l'article 15 par le Bénéficiaire, le Promettant s'oblige, pour lui et ses ayants droits et pour toute la durée des présentes, visée à l'article 14, à donner à bail emphytéotique administratif au Bénéficiaire, le Terrain plus amplement indiqué ci-dessus.

5.2. Le Bénéficiaire peut donc devenir preneur à bail emphytéotique, à tout moment pendant la durée des présentes, par une simple levée d'option intervenant lorsque la dernière des conditions suspensives est levée.

5.3. Le bail emphytéotique (ci-après « **Bail** »), formé par la levée d'option ci-dessus mentionnée, sera soumis aux dispositions des articles L.451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, et, par dérogation, sera soumis aux stipulations particulières décrites ci-après.

6. CONDITIONS SUSPENSIVES

Le bail est conclu dès la levée d'option. Toutefois la naissance des effets du bail est subordonnée à la réalisation des conditions suivantes :

a) La réalisation des études de faisabilité

b) Le projet définitif de la centrale ne présente pas d'inconvénients substantiels non prévus pour le Bailleur, à savoir :
   i. Accroissement des nuisances non prévisible pour les riverains ;
   ii. Augmentation substantielle des dimensions des ouvrages ;

c) Autorisations administratives

La présente promesse est consentie sous la condition de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet

Le permis de construire référence PC 028 134 22 00020 a été attribué le 31 mars 2023

d) Obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêt : qu'il soit obtenu par le Bénéficiaire une ou plusieurs offres définitives.

d) Signature d'un ou plusieurs contrats d'achat d'électricité

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de la signature d'un ou plusieurs contrats d'électricité (par ex. signature du contrat de fourniture projet hydrogène)

f) Signature de la convention de raccordement avec le gestionnaire de réseau compétent.

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de la signature de la convention de raccordement avec le gestionnaire de réseau compétent.

Il est précisé que la réalisation de ces Conditions Suspensives, si elle se produit, fait naître les effets du Bail.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

III. PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES

7. PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES CONSENTIE PAR LE PROMETTANT

7.1. En cas de levée d'option tel que défini à l'article 5 par le Bénéficiaire, le Promettant s'oblige, pour lui et ses ayants droits et pour toute la durée des présentes, à consentir au Bénéficiaire toute servitude sur le Terrain.

7.2. Le fonds servant de la servitude sera une ou plusieurs des parcelles appartenant au Promettant

7.3. Le fonds dominant de la servitude sera une parcelle prise à bail par le Bénéficiaire.

8. OBJET DES SERVITUDES

La servitude pourra avoir, au choix du Bénéficiaire, un seul ou plusieurs des objets suivants (à titre de précision, celles-ci concernent les terrains hors Emprise) :

8.1. ***Servitude de passage :*** L'accès à la Centrale Photovoltaïque, que ce soit pour son montage ou pour son entretien se fait par un chemin éventuellement renforcé, d'une largeur de 5 m environ, permettant le passage de transports lourds. Il peut également être nécessaire de construire des aires de braquage.

8.2. ***Servitude de tréfonds :*** Pour le raccordement de la Centrale Photovoltaïque au réseau électrique, des câbles doivent être enterrés afin de raccorder l'ensemble des panneaux entre eux jusqu'au poste de livraison. Doivent également être enfouis les câbles de télécommunication et les câblettes de mise à la terre.

8.3. ***Servitude de protection de la centrale photovoltaïque et préservation du rendement solaire***: Le Promettant s'oblige, d'une part à ne rien d'entreprendre et/ou laisser entreprendre qui puisse contrevenir au Projet, à sa réalisation, sa rentabilité ou son fonctionnement optimal, notamment à ne laisser se développer aucun projet concurrent dans un rayon de 30 mètres des bords externes du Terrain et ne rien édifier ni planter qui serait susceptible de porter atteinte au potentiel solaire du Terrain et d'autre part à élaguer, sur tout terrain leur appartenant, toute plantation qui ferait une ombre sur les panneaux photovoltaïques.

9. DUREE DE LA SERVITUDE

La convention de servitude entrera en vigueur à sa signature et elle est conclue pour une durée égale à celle du bail emphytéotique.

10. DUREE DE LA PROMESSE

10.1. La présente promesse est consentie pour une durée **de CINQ (5) années** à compter de sa date de prise d'effet, à savoir, la date de signature des présentes.

10.2. Toutefois, si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire en charge de la réitération des présentes par acte authentique, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation ne puisse excéder trente jours.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

En cas de carence du Promettant pour la réalisation de l'acte de bail emphytéotique, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du Bénéficiaire de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

11. MODALITES DE LEVEE DE L'OPTION :

Jusqu'au dernier jour inclus de la durée de la promesse, le Bénéficiaire a la faculté de lever l'option concernant l'une ou l'autre ou les deux promesses ci-dessus énoncées (promesse de bail et/ou promesse de servitudes), dans les conditions ci-dessous :

- Par la signature de l'acte authentique contenant bail emphytéotique avec ou sans constitution de servitudes selon, l'option choisie, dans le délai ci-dessus
- Ou par l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception (ou toute forme tenue pour équivalentes, notamment une sommation ou un exploit d'huissiers) à l'adresse du Promettant, aux termes de laquelle il notifiera sa levée d'option. La lettre devra contenir les indications suivantes :

- le ou les terrains pris à Bail ;
- le ou les terrains grevés de servitude ainsi que ;
- le nombre de servitudes, et pour chacune, son objet, son assiette son étendue.

Lorsque le Bénéficiaire décidera de lever l'option le Promettant s'engage à signer le BEA dans un délai de DEUX (2) mois à compter de la notification de la levée d'option.

L'acte authentique de bail emphytéotique sera reçu par Maitre XXXX

Il est expressément rappelé qu'en vertu de l'article 1589-2 du Code civil, *« Est nulle et de nul effet toute promesse unilatérale de vente afférente à un immeuble, à un droit immobilier, à un fonds de commerce, à un droit à un bail portant sur tout ou partie d'un immeuble ou aux titres des sociétés visées aux articles 728 et 1655 ter du code général des impôts, si elle n'est pas constatée par un acte authentique ou par un acte sous seing privé enregistré dans le délai de dix jours à compter de la date de son acceptation par le bénéficiaire. Il en est de même de toute cession portant sur lesdites promesses qui n'a pas fait l'objet d'un acte authentique ou d'un acte sous seing privé enregistré dans les dix jours de sa date. »*

Ainsi le Bénéficiaire s'engage à procéder à l'enregistrement des présentes dans les 10 jours de la levée de l'option si celle-ci est formalisée autrement que par la signature de l'acte authentique constatant le bail emphytéotique.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

IV. DISPOSITIONS COMMUNES

16. EXCLUSIVITE ET PROTECTION DU PROJET

16.1. Le Promettant consent au Bénéficiaire une exclusivité sur le Terrain dans le cadre de tous projets d'installations de centrales photovoltaïques et s'interdit de contracter avec tout tiers ou société ayant la même compétence ou pour des projets susceptibles de nuire à la réalisation de l'objet des présentes.

16.2. Le Promettant en sa qualité de propriétaire et gestionnaire des terrains s'interdit, pendant la durée des présentes, à implanter ou à donner son accord pour l'implantation de toute construction ou tout équipement susceptible de nuire directement ou indirectement au Projet et s'engage à ne rien entreprendre qui puisse rendre plus difficile la réalisation du Projet sauf accord express, écrit et préalable du Bénéficiaire.

17. PACTE DE PREFERENCE

17.1. Tant dans le cadre de la présente promesse que tant dans le cadre du Bail et des servitudes, le Promettant déclare prendre l'engagement, pour le cas où il se déciderait à céder tout ou partie de ses droits sur les parcelles du Terrain, même par fractions, de gré à gré ou aux enchères publiques, qu'il ait ou non reçu des offres de tiers, de faire connaître au Bénéficiaire aux présentes, le prix demandé ou offert, ainsi que les modalités de paiement et toutes autres conditions auxquelles il serait disposé à traiter.

17.2. A ces prix, modalités de paiement et conditions, il s'engage à donner la préférence sur tout autre acquéreur au Bénéficiaire aux présentes qui, en conséquence, aura le droit d'exiger que l'immeuble ou la fraction d'immeuble dont s'agit lui soit cédé pour ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

17.3. Modalités d'exercice du pacte de préférence

17.3.1. Dans l'hypothèse où le Promettant se déciderait à céder tout ou partie de ses droits sur les parcelles dont il s'agit en totalité ou par fractions, il notifiera au Bénéficiaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son domicile, le prix, les modalités de paiement et les conditions auxquels il est disposé à traiter.

17.3.2. A compter de la date de l'avis de réception, le Bénéficiaire disposera alors d'un délai franc de trente (30) jours pour faire connaître, également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au domicile du Promettant, son intention de faire usage de son droit de préférence. Passé ce délai sans manifestation de sa part, le Bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit, si la vente intervient aux conditions notifiées. Dans le cas contraire, le Promettant devra purger à nouveau le pacte de préférence selon les modalités ci-dessus définies.

17.3.3. En ce qui concerne les délais ci-dessus indiqués, il est précisé d'une part, qu'en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée au Bénéficiaire, le point de départ dudit délai sera la date de l'avis de refus de la lettre et d'autre part que pour la notification de la réponse au Promettant, sera retenue la date portée sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la Poste.

17.3.4. En cas de vente aux enchères publiques, le Promettant sera tenu, dix jours au moins avant la date retenue pour l'adjudication de faire sommation au Bénéficiaire, et dans les mêmes conditions

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

qu'indiquées ci-dessus, de prendre connaissance du cahier des charges, avec indication des date, heure et lieu fixés pour l'adjudication.

17.3.5. Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas. Le Bénéficiaire, pour bénéficier de son droit, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. A défaut, le droit de préférence sera définitivement éteint et purgé, même s'il survient une surenchère.

17.3.6. Il est, en outre, précisé ce qui suit :

- Le présent droit de préférence ne jouera pas en cas d'échange ou d'apport en société.

- Le Promettant pourra disposer à titre gratuit de l'immeuble faisant l'objet du présent pacte de préférence, mais à la condition d'imposer au Bénéficiaire de la libéralité, l'obligation de respecter ledit pacte en cas de vente par ce dernier, avant l'expiration du délai fixé ci-dessus.

- En cas de décès du Promettant au cours du délai ci-dessus fixé, les héritiers seront tenus solidairement et indivisiblement de respecter, pour le délai restant à courir, les obligations résultant des présentes. Il en sera de même pour l'attributaire de l'immeuble, en cas de partage ou de licitation.

- Le présent droit de préférence est réservé au Bénéficiaire ou à toute personne qu'il aura substitué ou toute société appartenant au même groupe.

18. DECLARATIONS

18.1. Déclarations du Promettant

Le Promettant déclare :

18.1.1. que le Terrain ne fait l'objet d'aucune procédure pouvant entraver ou limiter la libre disposition dudit bien ;

18.1.2. être Propriétaire du Terrain ;

18.1.3. que le Terrain n'a jamais fait l'objet d'un sinistre (inondation, coulée de boue, mouvement de terrain, catastrophe naturelle/technologique, pollution accidentelle ou volontaire…) ;

18.1.4. qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude, inscription, privilège d'aucune sorte ou autre droit réel de même nature grevant le Terrain et/ou pouvant constituer un obstacle, empêcher ou compliquer la réalisation du Projet Photovoltaïque ; si lors des vérifications hypothécaires préalables à la signature du Bail, il devait en être autrement, le Promettant fera ses meilleurs efforts pour obtenir la radiation de ces droits ou, a minima, l'acceptation écrite, irrévocable et opposable du Bail par les titulaires de ces droits ainsi que la renonciation à se prévaloir d'une antériorité par rapport au Bail.

18.1.5. que le Terrain est libre de toute location ou occupation quelconque.

18.1.6. Dans l'éventualité où le Promettant céderait les droits attachés au Terrain, qui ne feraient pas l'objet du droit de préférence plus amplement détaillé ci-dessus, il s'oblige d'une part à avertir le Bénéficiaire des présentes promesses dans un délai de 30 jours à compter de sa décision. D'autre part, il s'engage à porter les présentes à la connaissance de tout nouveau titulaire de droits sur le Terrain et se porte fort de la continuation des présentes par ce nouveau titulaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

18.1.7. Le Promettant s'oblige à informer le Bénéficiaire de toute installation sous-terraine qui existerait sur ou sous le Terrain ou toute installation qui risquerait d'entraver la bonne exécution des travaux ;

18.1.8. Le Promettant s'engage à faire ses meilleurs efforts pour aider à la concrétisation de la Centrale Photovoltaïque envisagée.

19. CONCLUSION DU CONTRAT

19.1. Les Parties déclarent que les dispositions du présent contrat ont été négociées de bonne foi, et que toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

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

20. ENGAGEMENT DE BONNE FOI DANS L'EXECUTION DU CONTRAT

Les Parties consentent à ce qu'à tout moment, elles signeront et remettront dans les meilleurs délais tout acte ou document supplémentaire et entreprendront toute action supplémentaire qui pourra être considérée raisonnablement nécessaire pour que la présente convention et les droits qui y sont consentis produisent leurs effets.

21. FACULTE DE SUBSTITUTION- CESSION

21.1. Sous réserve de l'accord préalable et exprès du Promettant, le Bénéficiaire pourra céder les droits qu'il tient de la promesse à toute personne de son choix. Toutefois le Bénéficiaire informe dès à présent le Promettant qu'il va constituer une société d'exploitation dédiée au projet dont il détiendra majoritairement le capital, celle-ci se substituera à lui au moment de la levée d'option ce à quoi consent le Promettant consent irrévocablement dès à présent. Le Bénéficiaire s'engage à informer par écrit le Promettant de la cession et de l'identité du cessionnaire.

21.2. Cette cession déchargera le Bénéficiaire de tout engagement au titre de la promesse, le tiers cessionnaire étant tenu de respecter l'intégralité des termes et conditions des présentes à la date de la cession.

Le Bénéficiaire sera tenu, solidairement avec la personne substituée ou désignée, de tous les engagements pris envers le cédant, aux termes des présentes.

22. REITERATION, PUBLICITE ET AUTRES MESURES

22.1. La présente promesse de bail emphytéotique sera enregistrée.

22.2. Le Promettant s'engage à réitérer les présentes devant notaire à la première demande du Bénéficiaire et sous réserve d'une délibération préalable de l'organe délibérant du Promettant se prononçant sur les caractéristiques définitives du Bail à conclure si ces caractéristiques ont substantiellement évoluées.

22.3. Le Bénéficiaire se réserve la faculté de procéder, à ses frais, à la publicité des présentes au Service de la Publicité Foncière compétent.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

22.4. Les parties consentent à ce que, à tout moment, elles signeront et remettront dans les meilleurs délais tout acte ou document supplémentaire et entreprendront toute action supplémentaire qui pourra être considérée raisonnablement nécessaire pour que cette convention et les droits qui y sont consentis produisent leurs effets.

22.5. Prise d'effet de la présente promesse à compter de sa transmission au contrôle de légalité.

22.6. Dans l'hypothèse où la validité de la présente Promesse venait à être contestée par le contrôle de légalité ou si la promesse devait être annulée par le tribunal administratif, aucune indemnité ne sera à verser au Preneur.

Fait à DREUX le ……. en autant d'originaux que de parties.

Agglomération du Pays de Dreux Mr	GEDIA PRODUCTION Patrick POLGE	
Le Promettant	Le Bénéficiaire	L'intervenant

Annexe 1 : Attestation du Promettant
Annexe2 : Plan topographique du Terrain
Annexe 3 : Plan cadastral du terrain.
Annexe 4 : Plan indicatif de l'implantation du projet
Annexe 5 : Principales clauses du BEA

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

ANNEXE 1 : ATTESTATION DU PROPRIETAIRE

Je soussigné Agglomération du pays de DREUX, agissant en qualité de Propriétaire de la parcelle :

Commune de Dreux

Parcelle n°	Section n°	Lieu-dit	Surface
169	CK	rue des Osmeaux	15 762
174	CK		36 747

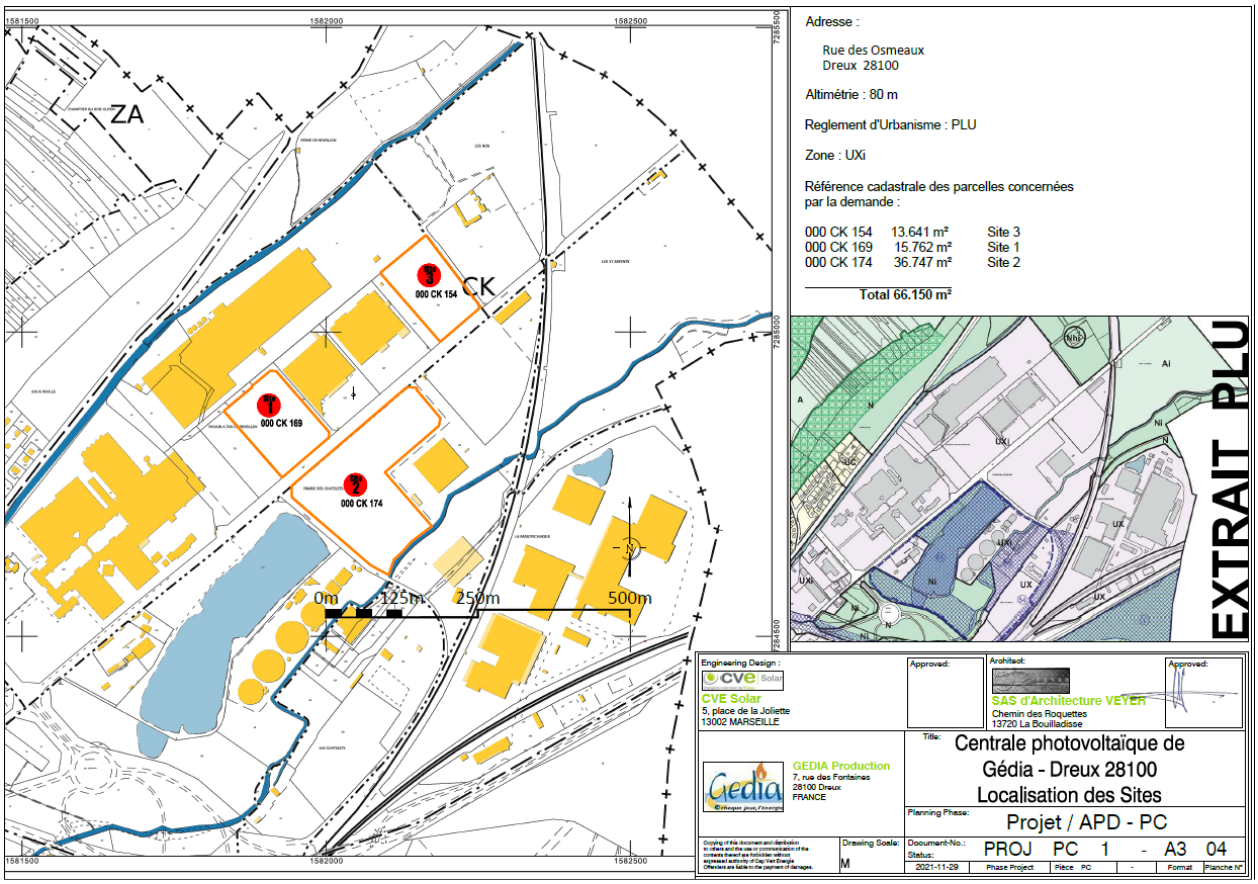
Qu'une Convention de mise à disposition avec promesse de bail emphytéotique en vue de la réalisation d'une centrale photovoltaïque a été établie avec la société GEDIA PRODUCTION en date du ……

A valoir ce que de droit,

Date, Nom et Signature

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

ANNEXE 2 : PLAN TOPOGRAPHIQUE DU TERRAIN



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

ANNEXE 3 : PLAN CADASTRAL DU TERRAIN

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
EURE ET LOIR

Commune :
DREUX

Section : CK
Feuille : 000 CK 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

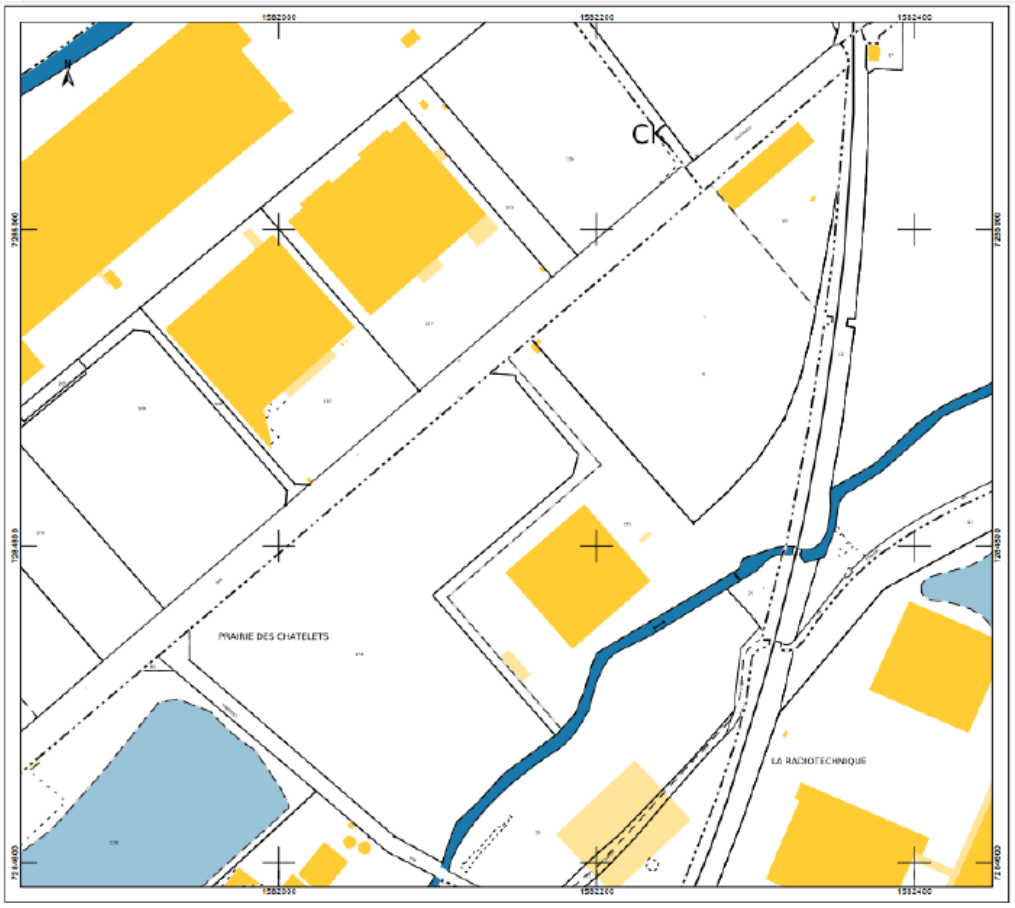
Date d'édition : 15/11/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF EURE ET LOIR
5 Place de la République 28019
28019 CHARTRES cedex
tél. 0237187083 -fax
sdif.eure-et-loir@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

ANNEXE 4 : PLAN INDICATIF DE L'IMPLANTATION DU PROJET



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



DEMANDE de PERMIS de CONSTRUIRE pour une CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE au SOL

Demandeur
GEDIA Production sas
7 rue des Fontaines
Dreux 28100
Siret 752 184 143 00010
représentée par M. RIVE Philippe

Adresse du Projet
rue des Osmeaux
Dreux 28100
Parcelles
Section CK numéro 154, 169 et 174
Surfaces :
16.641 + 15.762 + 36.747 = 66.150 m²

Projet
Construction d'une centrale photovoltaïque au Sol sur 3 parcelles

- Surface des modules : 30.000 m²
- Puissance DC totale : 6 MWc
- Nombre de Poste de Transformation PTR: 1
- Nombre de Poste de Distribution PDI: 1
- Nombre de PDL-PTR: 2
- Surface clôturée : 6,01 ha
- Périmètre clôturé : 1 792,7 ml

Surface Plancher
Surface Plancher créée : 75 m²

Pièces Graphiques

Planche	Titre	PC
N° 1	Page de Garde	
N° 2	Plan de Situation	PC1
N° 3	Extrait Cadastral	PC1
N° 4	Extrait PLU / Plan de repérage des sites	PC1
N° 5	Plan de Masse - Relevé Géomètre	PC2
N° 6	Plan de Masse - Projet	PC2
N° 6b	Plan de Masse - Projet Site 1	PC2
N° 6c	Plan de Masse - Projet Site 2	PC2
N° 6d	Plan de Masse - Projet Site 3	PC2
N° 7	Coupes et Façades	PC3/5
N° 8	Photomontage insertions	PC6
N° 9	Vues éloignées	PC7
N° 10	Vues rapprochées	PC8
Annexes		
	Notice explicative	PC4
	Etude d'impact sur l'environnement et la santé	PC11
	Etude d'impact sur l'environnement et la santé	
	Résumé Non Technique RNT	PC11
	Evaluation des Incidences / Natura 2000	
	Chap X p 125 de l'étude d'impact	PC11-2

Engineering Design :
CVE Solar
5, place de la Joliette
13002 MARSEILLE

Approved:

Architect:
SAS d'Architecture VEYER
Chemin des Roquettes
13720 La Bouilladisse

Approved:

GEDIA Production
7, rue des Fontaines
28100 Dreux
FRANCE

Title:
Centrale photovoltaïque de Gédia - Dreux 28100
Sommaire

Planning Phase:
Projet / APD - PC

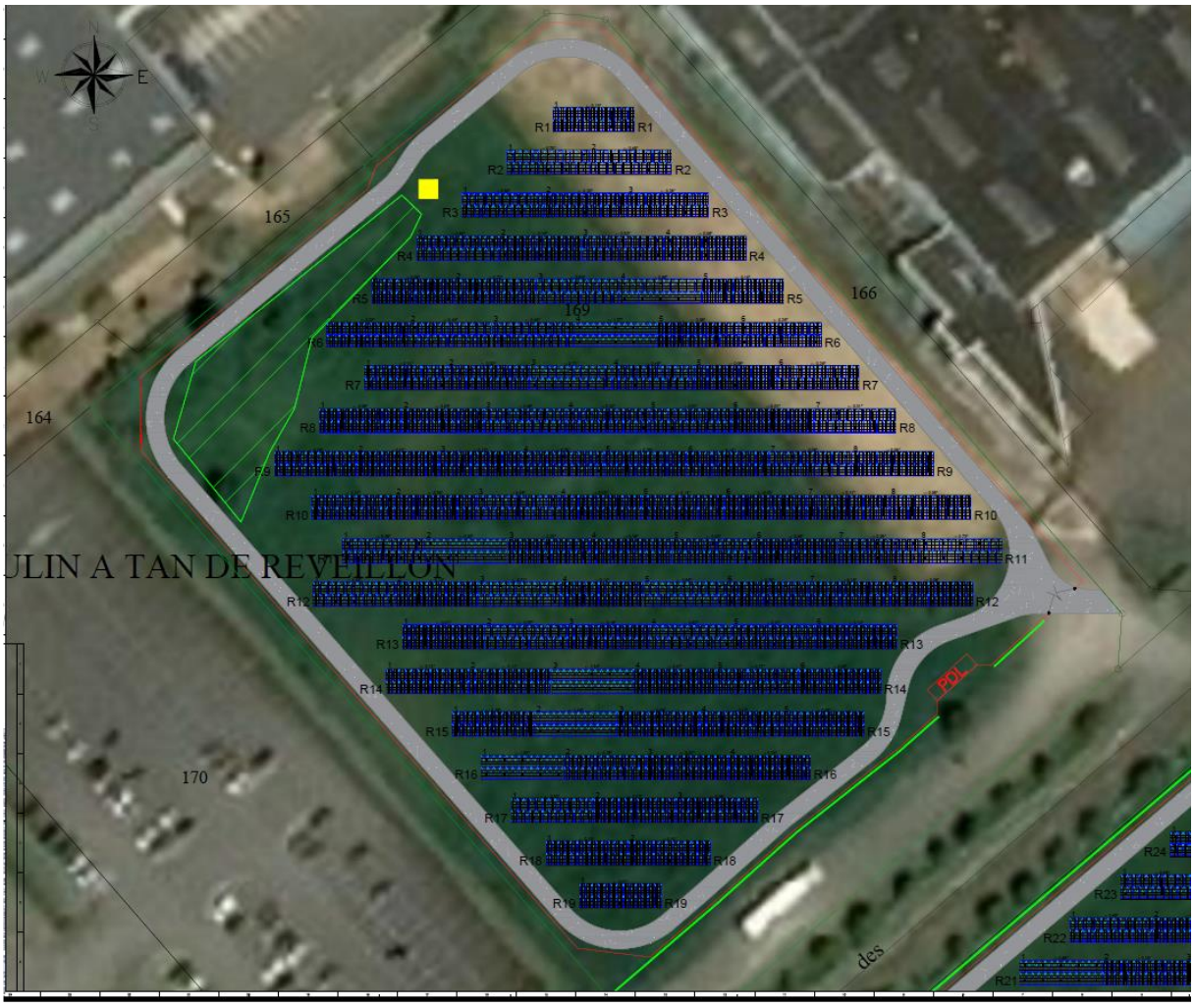
Copying of this document and distribution to others and the use or communication of the contents thereof are forbidden without expressed authority of Cap Vert Energie. Offenders are liable to the payment of damages.

Drawing Scale:
M

Document-No.: PROJ PC 4 - A3 01
Status:

2021-11-29	Phase Project	Pièce PC	-	Format	Planche N°

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

ANNEXE 5 PRINCIPALES CLAUSES DU BEA

Les Parties conviennent que dans l'hypothèse où la Promesse serait levée, le BEA à conclure devra reprendre les principales caractéristiques suivantes.

1. REDEVANCE POUR L'OCCUPATION FUTURE

1.1. Le bail emphytéotique, s'il se réalise, sera consenti et accepté moyennant une redevance (ci-après la « **Redevance** »), calculée sur la base d'une part fixe à 1680 €/ha en année 1 ; et d'une part variable à 2% du chiffre d'affaires (CA) hors taxe, net de prélèvements exceptionnels (par ex. rente inframarginale)**.**
Ce loyer s'entend sans taxe à la valeur ajoutée.

1.2. La Redevance rémunère aussi les éventuelles servitudes consenties par le Promettant.

1.3. La Redevance est due par année calendaire, à terme échu à savoir au plus tard le 30 juin de chaque année pour l'année calendaire passée.

1.4. La redevance sera calculée au prorata temporis de la durée de l'année calendaire considérée.

1.5. La part Variable est révisée chaque année au 1er janvier en application du coefficient L.

1.6. La redevance part fixe est révisée chaque année au 1er janvier en application d'un taux de 0,4%.

1.7. La Redevance ne sera pas soumise à TVA sauf option du Promettant, en application de l'article 261 du Code Général des Impôts.
1.8. Le Bailleur et le Bénéficiaire peuvent chacun exercer leur droit à clause de révision tous les 5 ans.

2. DROITS ET ENGAGEMENTS RECIPROQUES AU TITRE DU BAIL

2.1. Droit d'emphytéose

Le Bail emporte transfert du droit d'emphytéose au profit du Bénéficiaire qui pourra notamment, et ce pour toute la durée du Bail, tant grever le Terrain de servitudes et d'hypothèques que céder librement ledit Bail.

2.2. Travaux

2.2.1. Le Bénéficiaire sera autorisé, pendant toute la durée du Bail à réaliser tous travaux et toute opération d'implantation, d'aménagement, d'exploitation, de maintenance, réparation, réinstallation sur les éléments composant la centrale photovoltaïque présents sur le Terrain.

2.2.2. Le Bénéficiaire s'engage à informer le Promettant au moins 3 semaines avant le démarrage de travaux de construction.

2.2.3. En outre, le preneur s'engagera, lors des travaux de fondation et de creusement de caniveaux de câbles, à enlever préalablement la terre végétale, à la stocker séparément et la remblayer convenablement à la fin des travaux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

2.3. Etat des lieux

A la demande du Promettant, le Bénéficiaire fera réaliser, un état des lieux d'entrée. Lequel sera pris en charge par les parties moitié chacune.

Le Preneur prend le terrain en l'état, sans ne pouvoir prétendre à une quelconque indemnité qui découlerait de l'état du terrain, du sol et du sous-sol.

2.4. Obligation d'entretien

Le Bénéficiaire est tenu de conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

2.5. Propriété des constructions

Les constructions édifiées, les travaux et aménagements effectués par le Preneur ainsi que toutes améliorations resteront, de convention expresse entre les parties, la propriété du bénéficiaire et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du Bail.

2.6. Responsabilité des travaux et de l'exploitation

Le Preneur est, et demeure, seul responsable des accidents et dommages qui peuvent résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Il déclare être assuré à cet effet.

2.7. Assurances

Le Preneur s'engage à souscrire, auprès des compagnies notoirement solvables, des polices d'assurance garantissant pendant la durée du Bail :

- Les risques chantiers pendant la phase de construction ;
- La responsabilité civile du Bénéficiaire résultant de son activité ;
- Les dommages subis par tous les biens que le Bénéficiaire aurait construits ou installés dans le Centrale.

Le Bénéficiaire assurera son personnel contre le risque d'accident dans le cadre de la construction, de l'exploitation, de la maintenance et du démantèlement éventuel de la Centrale.

2.8. Impôts

Le Preneur acquittera, pendant toute la durée du bail, et en plus de la Redevance convenue ci-avant, tous les impôts, contributions, taxes, redevances et charges de toute nature, auxquels les biens loués peuvent et pourront être assujettis sur la base des constructions et installations réalisées, même ceux qui, de droit, seront à la charge du bailleur, y compris les taxes foncières.

2.9. Résiliation

2.9.1. Le Bail pourra être résilié dans les conditions fixées par le Code Rural, et notamment l'article L. 411-31 selon lequel le bailleur peut résilier le bail aux termes de deux défauts de paiement de la redevance.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

En outre, le Bailleur peut résilier le bail en cas de manquement grave ou répété du preneur à ses obligations résultants du Bail.
Enfin, le Bailleur peut résilier de manière anticiper le BEA à tout moment pour motif d'intérêt général.

2.9.2. En outre, le Bail prévoira l'obligation pour le Promettant qui entend résilier le Bail d'informer la banque finançant le projet de son intention de résilier et du motif de résiliation. La banque sera alors sollicitée par le Bailleur ou le Preneur pour dans un délai de 3 mois, supprimer le motif de résiliation et se substituer ou substituer un tiers dans les droits du Preneur.

2.10. Sort des constructions en fin de bail

Un état des lieux contradictoire sera établi par les parties en fin de Bail dans les mêmes formes que l'état des lieux d'entrée.

Aux termes du Bail (initial ou prorogé), le Promettant pourra, à son choix :

- Soit conserver la totalité des constructions, aménagements et équipements réalisés par le Bénéficiaire, lesquels deviendront la propriété du Propriétaire, sans indemnité, et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.
- Soit demander au Bénéficiaire le démantèlement, à ses frais de la Centrale pour tout ou partie, dans un délai de six mois avant le terme du bail.

Le choix du Propriétaire relatif au sort des construction en fin de bail devra être notifiée au Preneur par un courrier avec accusé de réception au moins six (6) mois avant le terme du bail.

3. DUREE DU BAIL

3.1. Le bail emphytéotique, s'il se réalise, aura une durée de TRENTE **(30) ANS**, à compter de la prise d'effet.

3.2. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction, conformément à l'article 451-1 du Code Rural.

3.3. Sur notification écrite du Preneur adressée au Bailleur au moins un an avant l'expiration du Bail, le Preneur pourra proposer au Bailleur de proroger pour une durée de quinze (15) années entières et consécutives ledit Bail. Le Bailleur disposera alors d'un délai ferme de DEUX (2) mois pour se prononcer et informer le Preneur de son acceptation ou non.

4. REMISE EN ETAT DES LIEUX ET GARANTIES FINANCIERES

Le cas échéant, à la fin du BAIL, pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR, procèdera à ses frais exclusifs et dans les meilleurs délais (maximum de 12 mois) au démontage de l'ensemble des panneaux photovoltaïques, poste de livraison et onduleurs.

Le PRENEUR disposera d'un droit d'occupation précaire de l'immeuble, objet du bail, pendant toute la durée des travaux liés au démantèlement du parc, sans que cette durée ne puisse dépasser douze mois.

En garantie du financement du démantèlement, le PRENEUR s'engage à fournir au bailleur la preuve de la constitution d'une garantie financière, dont le montant correspond au coût des opérations de démantèlement.

Le cout de démantèlement est estimé à la somme de QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €) par mégawatt installé.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Cette obligation de démantèlement et de constitution de garantie sera reprise aux termes de l'acte authentique de bail emphytéotique.

Dans l'hypothèse où, en fin de bail, il était constaté que l'activité du preneur a induit une pollution du sol et du sous-sol, un constat contradictoire devra être fait permettant d'établir la nature de la pollution, son périmètre. En cas de pollution avérée et directement imputable à l'exploitation de la centrale photovoltaïque objet du bail, le Preneur prendra en charge le coût de dépollution nécessaire à l'exploitation du sol et du sous-sol pour permettre leur usage conforme à celui en vigueur à la date de la signature de la Promesse de bail.

5. CONCLUSION DU CONTRAT

Les Parties déclarent que les dispositions du présent contrat ont été, en respect des dispositions des articles 1104 et 1110 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

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