PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

ENTRE :

La commune de **Saint-Gervais-la-Forêt**, dont le code INSEE est **41212** et dont le siège social est situé **15 rue des Écoles, 41350 Saint-Gervais-la-Forêt** , représentée par Monsieur **Jean-Noël CHAPPUIS** dument autorisé par délibération 2026- de la séance du 26 janvier 2026,

Ci-après dénommée le « **PROMETTANT** » ;

ET

La société **B.WATT41**, SAS au capital variable, immatriculée sous le numéro 893 242 032 au registre du commerce et des sociétés de BLOIS, dont le siège social est situé **7 chemin de la Planchette, 41000 Saint Sulpice de Pommeray**, représentée par **Laurent Fèvre**, Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « **LE BENEFICIAIRE** ».

Ci-après dénommées ensemble, mais sans solidarité entre elles, les « Parties »

PREALABLEMENT AU PRESENT ACTE PORTANT PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE, LES PARTIES ONT EXPOSE CE QUI SUIT :

- Le PROMETTANT est propriétaire de bâtiments sis sur la commune de **S**aint Gervais la Forêt sur la ou les parcelle(s) identifiée(s) à l'article 4 de la présente promesse (ci-après le « TERRAIN »).

- Le BENEFICIAIRE est une société citoyenne ayant pour activité des actions en faveur de la transition énergétique et en particulier la production d'électricité par utilisation des énergies renouvelables, et notamment de l'énergie photovoltaïque.

- Le BENEFICIAIRE souhaiterait utiliser la TOITURE, objet de la présente promesse (ci-après la « PROMESSE »), aux fins de l'installation d'une centrale photovoltaïque (ci-après la « CENTRALE »).

- Les Parties se sont donc réunies afin de procéder à la signature de la PROMESSE et des documents de servitudes nécessaires à l'installation et à l'exploitation de la CENTRALE en vue de la signature du BAIL.

CELA ETANT EXPOSE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

Article 1 - Déclarations des PROMETTANTS

Le PROMETTANT déclare être régulièrement propriétaire du TERRAIN et du BATIMENT et détenir la capacité d'aliéner et de s'obliger.

Article 2 – Définition du PROJET

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20260202-DEL2026-2-DE
Date de réception préfecture : 02/02/2026

Le PROJET est défini comme l'étude, la conception, la construction et l'exploitation de la CENTRALE. Cette dernière développe une puissance d'environ **100 kWc** et est composée de divers équipements (modules photovoltaïques, onduleurs, accessoires de génie civil et de génie électrique) et de locaux annexes nécessaires à son exploitation, notamment un poste de livraison électrique raccordé au réseau public d'électricité, des chemins d'accès et des réseaux électriques enterrés.
Pour la bonne exécution du PROJET, le BENEFICIAIRE fera sienne toute demande d'autorisation nécessaire à la réalisation du PROJET et déposera les demandes d'autorisations administratives nécessaires qu'impliquent la construction de la CENTRALE.
Le BENEFICIARE fera sienne des études qui s'avéreraient nécessaire (calcul de structure sur bâtiment existant, Enedis…)

Article 3 – Promesse de bail emphytéotique administratif

Le PROMETTANT promet de donner à bail emphytéotique administratif pendant une durée de vingt-cinq (25) ans au BENEFICIAIRE qui l'accepte, et s'engage à louer, sous réserve des conditions énoncées ci-après, le toit et les surfaces complémentaires requises et à accorder les servitudes d'accès et de passage nécessaires pour la construction et l'exploitation de la CENTRALE.

Article 4 – Désignation de l'IMMEUBLE LOUE

Le TERRAIN est défini comme la parcelle cadastrée **0944, s**ur la commune de **Saint Gervais la Foret**, **1 place du Marché**, section **AI**, pour une contenance de **2617 m²** .
La couverture du bâtiment **Espace Jean-Claude Deret**, environ 400m2, édifié sur la parcelle cadastrée 0944, servira à l'installation et à l'exploitation de la CENTRALE

Article 5 – Dispositions principales du BAIL

Le BAIL permettra notamment au BENEFICIAIRE :

- D'implanter la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et les installations nécessaires à l'exploitation sur la superficie donnée à bail. Pendant la durée des travaux, il sera organisé aussi souvent que les parties le jugeront utile des réunions de chantier.
- D'avoir accès, d'exploiter et d'entretenir les installations pendant toute la durée du BAIL ;
- Une jouissance paisible de la CENTRALE.

Le BAIL sera régularisé par acte authentique devant notaire du choix du BENEFICIAIRE conformément à l'article 6 de la PROMESSE. Le BAIL conclu sera un bail emphytéotique administratif de 25 ans courant à compter du jour de la signature de l'acte authentique notarié par les Parties.

.

Le PROMETTANT s'engage également à consentir au BENEFICIAIRE sur le TERRAIN l'ensemble des servitudes, y compris les servitudes d'ensoleillement, et les accès nécessaires à la construction et à l'exploitation de la CENTRALE.

Le BAIL sera consenti et accepté moyennant un loyer correspondant à 5 % du montant de la vente d'électricité, et ce, pendant toute la durée du BAIL.
Une facture de loyer annuelle sera établie par le PROMETTANT.

Le BAIL prévoira :

- Les engagements respectifs de Parties en matière d'assurance du BÂTIMENT et du PROJET ;
- L'ensemble des servitudes nécessaires à la réalisation et l'exploitation du PROJET.

le PROMETTANT s'engage à ne pas réaliser de travaux pouvant entraver le fonctionnement de la CENTRALE (ombres portées, refroidissement de la toiture, ventilation…) et, en cas de doute sur l'impact des travaux, à obtenir l'accord préalable écrit du BENEFICIAIRE à la réalisation des travaux.

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20260202-DEL2026-2-DE
Date de réception préfecture : 02/02/2026

Les Parties devront respectivement maintenir assurés, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les biens de toute nature leur appartenant contre les risques de dommages et de responsabilité civile vis-à-vis des tiers. Le BENEFICIAIRE renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tous recours contre le PROMETTANT et ses assureurs au jour d'un sinistre quelle qu'en soit la cause. Au titre de réciprocité le PROMETTANT renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tous recours contre le BENEFICIAIRE et ses assureurs au jour d'un sinistre quelle qu'en soit la cause.

Concernant le sort de la CENTRALE à l'expiration du BAIL, dans l'hypothèse où le contrat d'achat était reconduit ou prorogé à une date ultérieure à celle de l'expiration du BAIL, le PROMETTANT a la possibilité, sous réserve des négociations avec EDF-OA solaire ou tout autre société qui se serait substituée, de la récupérer à titre gratuit. En ce cas, une demande de changement de producteur sera faite auprès d'ENEDIS et d'EDF-OA solaire ou tout autre société qui se serait substituée leur permettant ainsi de facturer directement EDF-OA solaire ou tout autre société qui se serait substituée pour la production d'électricité de la CENTRALE en fonction de tarif de rachat en vigueur à l'expiration du BAIL. De plus, le PROMETTANT deviendra également propriétaire de la CENTRALE par accession, sans qu'aucune indemnité ne soit due au BENEFICIAIRE. Enfin, au cas où le bénéficiaire récupère la centrale, il reprendra les panneaux photovoltaïques et laissera la couverture comme à l'origine. Si le PROMETTANT choisit l'option de ne pas conserver la CENTRALE, il devra notifier son choix par lettre recommandée avec accusé réception au BENEFICIAIRE au moins deux ans avant le terme du bail ou de son renouvellement. A défaut, il sera présumé avoir opté pour la conservation de la CENTRALE. Dans ce cas un état des lieux après démontage sera effectué.

Article 6 – Disparation du BENEFICIAIRE

En cas de cessation d'activité du bénéficiaire, et de disparition de sa structure juridique, avant la fin prévue du bail, la propriété de la centrale, de ses équipements ainsi que sa gestion reviendra de plein droit, à la commune sans qu'il y ait lieu à dédommagement.

Article 7 – Durée et réalisation de la PROMESSE

La durée de la présente PROMESSE est de trois (3) ans à compter de la date de sa signature.
La réalisation de cette PROMESSE résultera de la demande adressée par le BENEFICIAIRE au PROMETTANT avant la date d'expiration de la PROMESSE, par tout moyen en vue de convenir d'un rendez-vous pour la signature du BAIL qui sera alors consenti par acte notarié aux frais du BENEFICIAIRE, devant le notaire du choix du BENEFICIAIRE.

Article 8 – Faculté de substitution

Le BENEFICIAIRE pourra céder ses droits à toute(s) autre(s) société(s) de son choix qui devra respecter les termes de la présente PROMESSE dans son intégralité. Le PROMETTANT donne d'ores et déjà son accord à cette faculté de substitution.

Article 9 – Vente de tout ou partie du BATIMENT

Le PROMETTANT ou ses ayants-droits, au cas où il(s) entendrai(en)t procéder, pendant la durée de la présente promesse ou du BAIL, à la vente de tout ou partie du BATIMENT, devront en informer préalablement le BENEFICIAIRE et devront notifier au tiers nouvel acquéreur de l'existence de la présente promesse et du BAIL, lesquels se poursuivront de plein droit jusqu'à leur terme entre le BENEFICIAIRE et le tiers nouvel acquéreur du TERRAIN ou d'une partie du TERRAIN. Le PROMETTANT s'engage à faire obligation au tiers acquéreur de respecter l'intégralité des clauses et conditions de la présente promesse ou du BAIL.

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20260202-DEL2026-2-DE
Date de réception préfecture : 02/02/2026

Article 10 – Exclusivité

Dès la signature de la présente PROMESSE, Le PROMETTANT ne pourra ni signer ni échanger avec une quelconque autre personne ou entreprise aucun accord écrit ou verbal ayant pour projet d'établir une collaboration visant à l'étude, la conception, la construction et l'exploitation d'installations de production d'énergie sur le TERRAIN.

Article 11 – Attribution de compétence

Les parties s'efforcent de résoudre à l'amiable tout différend relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution auquel donnerait lieu le présent contrat. Tout différend doit être dûment notifié par la partie requérante à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception et en se référant expressément au présent article. Les parties disposent alors d'un délai de 60 jours calendaires pour tenter de régler le différend à l'amiable à compter de la réception de ladite notification. A défaut d'un règlement amiable à l'expiration du délai susvisé, la partie la plus diligente pourra saisir la juridiction compétente pour statuer sur ce différend.

Article 12– Intégralité

La PROMESSE constitue l'intégralité de l'entente intervenue entre les parties et remplace l'ensemble des ententes et des contrats intervenus antérieurement entre les parties, verbalement ou par écrit, relativement à l'objet des présentes.

Article 13 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, PROMETTANTS et BENEFICIAIRE font élection de domicile :

- le PROMETTANT : en son siège social
- le BENEFICIAIRE : en son siège social.

Tout changement de domicile ou de siège social sera notifié par une partie à l'autre partie par lettre recommandée avec AR ou par acte extrajudiciaire.

Fait en deux exemplaires, le _____ 2026, à Saint Gervais la Forêt.

Pour le PROMETTANT
Jean-Noël CHAPPUIS
Maire de Saint Gervais la Forêt

Pour le BENEFICIAIRE
Laurent Fèvre
Président de la SAS B4WATT41

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20260202-DEL2026-2-DE
Date de réception préfecture : 02/02/2026