uem

Promesse de bail en vue de la construction et de l'exploitation d'un parc photovoltaïque

PRÉAMBULE

Le propriétaire des terrains, (ci-après les « BIENS »), sont ci-après désignés comme « LE PROPRIÉTAIRE ».

Le porteur de projet photovoltaïque, est ci-après désigné comme « UEM » et sera dénommé « UEM » lors de la signature du « BAIL » ainsi qu'il est défini ci-après.

Les parties se sont réunies à la demande d' « UEM » pour permettre l'étude et si possible la réalisation d'un parc photovoltaïque sur les « BIENS » objets des promesses présentées ci-après.

Ce projet de réalisation de parc photovoltaïque par « UEM », est envisagé dans le cadre de l'appel d'offre publié par la CRE le 18/07/09. Cet appel d'offre porte sur des installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire.

Les différentes étapes d'un projet photovoltaïque mené dans le cadre dudit appel d'offre sont les suivantes *(NB : cette liste est non exhaustive)* :

- *Repérage et analyse préalable des sensibilités, servitudes et contraintes du site,*
- *Réservation des surfaces par promesse de bail,*
- *Étude approfondie des sensibilités, servitudes et contraintes du site,*
- *Réalisation d'un dossier préliminaire d'impact sur l'environnement,*
- *Avis de préfet sur le dossier préliminaire d'impact sur l'environnement,*
- *Remise de l'offre à la Commission de Régulation de l'Energie (CRE),*
- *Dépouillement et choix du projet par la CRE,*
- *Signature de l'autorisation d'exploiter par le ministre chargé de l'énergie,*
- *Réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement,*
- *Dépôt d'une demande de permis de construire pour les locaux techniques,*
- *Instruction du permis par les services de l'État,*
- *Étude du raccordement électrique au réseau avec le gestionnaire de réseau de distribution d'électricité,*
- *Porter à connaissance du public,*
- *Signature de l'arrêté attributif du permis de construire par le Préfet,*
- *Préparation du financement,*
- *Signature des baux,*
- *Début des travaux (durée du chantier environ 6 à 10 mois),*
- *Mise en service du parc photovoltaïque, exploitation pendant 20 à 50 ans,*
- *Démantèlement en fin d'exploitation.*

Compte tenu de ces éléments, les « PARTIES » ont convenu de signer les conventions et promesses présentées dans ce document.

Acte sous seing privé

1°) La Ville de Metz, Place d'Armes, représentée par Monsieur Richard LIOGER, Premier Adjoint au Maire,

Agissant en qualité de propriétaire,

ci-après dénommé « **Le PROPRIETAIRE»**

2°) UEM, 2 Place du Pontiffroy 57000 METZ, Représentée par son Directeur Général, Monsieur Francis GROSMANGIN

Agissant en qualité de développeur de parc Photovoltaïque

ci-après dénommé « **UEM»**

Le « PROPRIÉTAIRE » et « UEM » sont ci-après désignés ensemble les « PARTIES ».

CAPACITE

Les « PARTIES » déclarent :

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

EXPOSE

« UEM » a formé le projet, sous réserve du résultat des études de faisabilité et de l'obtention des autorisations nécessaires, de réaliser une installation de production d'énergie photovoltaïque, sur un site composé de divers « BIENS », désigné dans l'annexe 1, comprenant notamment un tènement foncier appartenant au « PROPRIETAIRE ».

Une description initiale de l'installation photovoltaïque est présentée en annexe 3.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les « BIENS » objets des présentes, appartiennent au « PROPRIÉTAIRE », en vertu d'un acte du _____ publié le _____.

Les « PARTIES » ont par conséquent décidé de se rapprocher afin de conclure la présente promesse (la « PROMESSE ») de bail (le « BAIL »).

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

1 OBJET DE LA PROMESSE

Le « PROPRIÉTAIRE » souhaite permettre à « UEM » d'étudier la faisabilité, sur les « BIENS » désignés en annexe 1, d'un projet de parc photovoltaïque défini dans l'annexe 3. À cet effet et pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le « PROPRIÉTAIRE » a signé la convention jointe en annexe 2 et s'engagent à réitérer ces pouvoirs dans toute autre forme éventuellement requise, dans les huit jours de la demande qui leur en sera faite par « UEM».

Sur la base des hypothèses décrites ci-dessus, le « PROPRIÉTAIRE consent, dès à présent à :

- sur tout ou partie des « BIENS » objets de la « PROMESSE », le « BAIL », dont les conditions restent à arrêter, au profit de « UEM » sur les surfaces nécessaires à l'assiette foncière des installations (« l'ASSIETTE ») à compter de la décision de ce dernier d'implanter le parc photovoltaïque pour lequel il a obtenu les autorisations nécessaires.
- D'accepter dans les contrats énoncés ci-dessus ou par acte séparé, toute servitude de survol et de passage d'engins, de personnes et de réseau de câbles électriques, et plus généralement les emprises nécessaires à la construction et l'exploitation du parc photovoltaïque. La dite (ou lesdites) servitude(s) sera (seront) temporaire(s), elle(s) sera (seront) effective(s) pendant la durée du « BAIL » entre «UEM» et le « PROPRIÉTAIRE ».

Ces différentes promesses et engagements feront l'objet d'actes définitifs à la demande de « UEM », lorsqu'elle aura finalisé et obtenu les autorisations administratives nécessaires et notamment le permis de construire.

À la signature de la présente « PROMESSE », « UEM » informe le « PROPRIÉTAIRE » que le nombre, l'emplacement précis des modules photovoltaïques, des équipements et des servitudes liés à l'implantation du parc photovoltaïque ne peuvent pas être déterminés.

2 TRANSFERT DE RISQUES

Les risques de modification ou de détérioration du bien contractuel seront supportés par le « PROPRIÉTAIRE » jusqu'à l'entrée en jouissance du bien par « UEM » dans les délais impartis. Ces risques seront transférés à « UEM » dès la mise à disposition du bien par le « PROPRIÉTAIRE » dans les délais impartis.

3 DUREE

Cette promesse est conclue pour une durée de 1 (un) an à compter de ce jour. Elle s'éteindra à la plus proche des dates suivantes:

- soit de plein droit à l'issue d'un délai de 1 (un) an à compter de ce jour,
- soit par décision d' « UEM » d'abandonner le projet qui en informera par lettre recommandée avec accusé de réception le « PROPRIETAIRE ». Nota Bene : La décision de poursuivre ou d'abandonner le projet n'est pas strictement lié au résultat de l'appel d'offre.
- soit par la signature du « BAIL »

Nonobstant ce qui précède, et compte tenu de la lenteur de certaines procédures, la durée de la « PROMESSE » sera prorogée de plein droit d'une année, dans l'hypothèse où « UEM » fournirait au « PROPRIÉTAIRE », un mois au moins avant le terme de la « PROMESSE », les éléments écrits suivant attestant :

- soit de l'instruction de la réponse à l'appel d'offres,
- soit du dépôt de la demande de permis de construire,
- soit du dépôt du dossier d'impact sur l'environnement,
- soit de l'avancement de la procédure de raccordement au gestionnaire du réseau électrique: attestation du paiement par « UEM » de l'acompte demandé par le gestionnaire du réseau électrique auquel se raccorde le projet.

4 ETAT DES LIEUX

Les « PARTIES » déclarent qu'un état des lieux a été établi contradictoirement entre elles avant tous travaux. En tout état de cause, un état des lieux sera réalisé avant la signature du « BAIL » et annexé à celui-ci.

5 REMISE EN ETAT

« UEM » s'engage à remettre en état les « BIENS » objet des présentes suivant l'état des lieux établi, au plus tard 90 jours après signification de l'abandon du projet par « UEM » ou après la fin de la validité de la « PROMESSE ».

6 ENGAGEMENTS DES PARTIES

6.1 EXCLUSIVITE

Le « PROPRIÉTAIRE » réserve exclusivement son accord à « UEM » pour la construction d'une centrale photovoltaïque de production d'électricité.

Pendant cette période, le « PROPRIÉTAIRE » n'est pas autorisé à signer d'autres actes avec des sociétés concurrentes ou avec des développeurs de projets, qui compromettraient de manière directe ou indirecte, l'existence de la centrale photovoltaïque envisagée.

En cas de conclusion du « BAIL », le « PROPRIÉTAIRE » s'interdit de concéder, sur d'autres terrains, dans les limites de la zone d'étude décrite dans l'étude d'impact, au profit de tiers, de droits susceptibles de fragiliser les capacités de raccordement du parc photovoltaïque initiale telles que

l'implantation et l'exploitation de moyens de production électrique.

6.2 OBLIGATION D'INFORMATION DE LA PART DE « UEM »

Pendant la durée de la présente « PROMESSE », « UEM » s'engage à informer le « PROPRIÉTAIRE » de l'avancement et de l'évolution des études d'implantation.

Lorsque « UEM » décidera d'engager la procédure de construction du parc photovoltaïque, il devra le signifier, par écrit, au « PROPRIÉTAIRE ». Il précisera notamment :

- l' « ASSIETTE » du projet pendant la phase des travaux d'implantation et de construction, y compris les chemins d'accès à créer, renforcer ou élargir,
- l' « ASSIETTE » de l'installation pendant la période d'exploitation, y compris les chemins d'accès à créer, renforcer ou élargir et les diverses servitudes à prévoir y compris celles relatives aux réseaux enterrés,
- le planning prévisionnel.

6.3 OBLIGATIONS DU « PROPRIÉTAIRE »

Le « PROPRIÉTAIRE » déclare être régulièrement propriétaire des « BIENS ». Le « PROPRIÉTAIRE » déclare que les « BIENS » et tous les droits qui y sont attachés sont libres de toute occupation, location, de toutes servitudes et de tout droit ou privilège susceptibles d'être invoqués par des tiers et qui pourraient avoir un effet défavorable sur la réalisation du projet de parc photovoltaïque défini dans l'annexe 3.

Dès la signature de la présente « PROMESSE », le « PROPRIÉTAIRE » s'interdit tout acte susceptible de porter atteinte à l'état et aux caractéristiques des « BIENS »et de consentir quelque droit réel ou personnel que ce soit susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance promises à « UEM ».

6.4 LOYERS

- Le « PROPRIÉTAIRE » confirme la promesse de location des « BIENS » par la conclusion d'un « BAIL » d'une durée de 20 ans, renouvelable 2 fois pour une durée 10 ans (soit de la prise d'effet du « BAIL », jusqu'au démantèlement complet du parc photovoltaïque), pour un montant forfaitaire annuel de 3 000,-€ HT.
- Le loyer est dû à partir de la date de prise d'effet du « BAIL » qui sera définie dans le « BAIL »
- Le loyer compense pour le « PROPRIÉTAIRE » l'occupation des « BIENS » par les modules photovoltaïques et les équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement du parc photovoltaïque (onduleurs, accessoires de génie civil et de génie électrique, locaux annexes dont le(s) poste(s) de livraison, ...), les servitudes (accès, passages de câbles enterrés, etc.), et la gêne occasionnée pendant les phases de travaux et d'exploitation du parc.

6.5 REALISATION DES ENGAGEMENTS

Sur simple demande du « UEM », le « PROPRIÉTAIRE » s'engage à signer les contrats visés à l'article 1 de la « PROMESSE » dans les meilleurs délais.

7 SUBSTITUTION

Durant la période de validité de la « PROMESSE », chacune des « PARTIES » peut substituer une autre personne physique ou morale, à charge pour cette partie d'en avertir les autres, sous réserve de l'engagement du substitué de respecter l'intégralité des termes et conditions de la présente « PROMESSE ».

8 ELECTION DE DOMICILE

Les « PARTIES » déclarent élire domicile à l'adresse figurant en tête des présentes. Dans l'hypothèse

où une des « PARTIES » notifierait aux autres un changement d'adresse, toute notification effectuée au titre de la « PROMESSE » ne sera valablement effectuée, à compter de la date de réception de la notification du changement d'adresse, que si elle est réalisée à cette nouvelle adresse.

9 FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments tant des présentes et de leurs suites que de la réalisation de l'acte authentique à intervenir, sauf disposition contraire prévue aux présentes et à leurs annexes, seront supportés par « UEM » qui s'y oblige expressément.

10 DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION COMPETENTE

La « PROMESSE » est soumise au droit français.

En cas de différend entre les « PARTIES » concernant l'interprétation ou l'exécution de la « PROMESSE », les « PARTIES » conviennent, avant toute action contentieuse, de rechercher une solution amiable à leur différend.

Fait en double exemplaire à _____, Le _____

« Le PROPRIETAIRE » **« UEM »**

ANNEXE 1

Désignation des BIENS concernés par l'implantation du parc photovoltaïque

Commune : _____, Section cadastrale : ____, Lieu-dit : _____, N° de Parcelle : _____,
Superficie : ____ Ha ____ A ____ Ca.

Commune : _____, Section cadastrale : ____, Lieu-dit : _____, N° de Parcelle : _____,
Superficie : ____ Ha ____ A ____ Ca.

Extrait du plan cadastral délimitant les parcelles objets de la promesse de bail

ANNEXE 2

Convention conclue en vue de l'étude de faisabilité du projet photovoltaïque et autorisations administratives

Nous soussignés

1°) La Ville de Metz, Place d'Armes, représentée par Monsieur Richard LIOGER, Premier Adjoint au Maire,

Agissant en qualité de propriétaire,

ci-après dénommé «**Le PROPRIETAIRE**»

2°) UEM, 2 Place du Pontiffroy 57000 METZ, Représentée par son Directeur Général, Monsieur Francis GROSMANGIN

Agissant en qualité de développeur de parc photovoltaïque

ci-après dénommé «**UEM**»

Le « PROPRIÉTAIRE » souhaite permettre à « UEM » d'étudier la faisabilité, sur les terrains désignés en annexe 1, ci après dénommés les « BIENS », d'un projet de parc photovoltaïque défini dans l'annexe 3.

OBJET

Dès à présent, le « PROPRIÉTAIRE » consent pour une durée de 2 (deux) années, à « UEM » sur les « BIENS » les pouvoirs et autorisations habilitant « UEM » ou ses représentants et sous-traitants à :

- accéder librement aux « BIENS » ;
- conduire sur les « BIENS » toute étude visant à valider la faisabilité du parc photovoltaïque, notamment sondage de sols, intervention de géomètre ....
- solliciter toutes les autorisations et procéder à toutes les déclarations administratives requises pour la réalisation du projet, et notamment :
  - dépôt de demande de permis de construire,
  - demande d'autorisation d'exploiter
  - demande de matrice cadastrale ou d'état hypothécaire,
- réaliser un diagnostic archéologique (éventuellement demandé par la DRAC[1]),

[1] Direction Régionale de l'Action Culturelle

Le « PROPRIÉTAIRE » s'engage à réitérer ces pouvoirs dans toute autre forme éventuellement requise, dans les huit jours de la demande, qui lui en sera faite par « UEM ».

À l'issue de la durée de 2 (deux) ans, la convention pourra être prorogée d'une année, dans l'hypothèse où « UEM » fournit au « PROPRIÉTAIRE », un mois au moins avant le terme, les éléments écrits attestant le dépôt de la demande de permis de construire du parc photovoltaïque.

À l'issue de la période de 2 (deux) ans ou en cas d'abandon du développement du projet par « UEM », ce dernier garantit la remise en état initial des « BIENS » dans un délai de 90 jours.

« UEM » s'engage à convenir avec le « PROPRIÉTAIRE » d'une date d'intervention. « UEM » confirmera par lettre recommandée avec accusé de réception la date et la nature de l'intervention.

INDEMNITES POUR EVENTUELS DEGATS

Il n'est pas prévu de travaux significatifs sur les « BIENS » pendant la phase d'étude.

Toutefois, il est possible que certaines interventions soient nécessaires pour valider la faisabilité ou les critères de l'étude. Dans cette hypothèse, tous les dégâts occasionnés sur les parcelles pendant la période d'étude, entraînant tous types de dommages ou nuisances, feront l'objet d'une indemnité payée par « UEM ».

Il en sera de même pour tout dégât causé jusqu'à la prise d'effet du « BAIL » quel qu'en soit le motif.

Cette indemnité sera calculée sur la base des tarifs de la chambre d'agriculture du département où sont situés les « BIENS ». Cette indemnité ne revêt pas le caractère d'un loyer

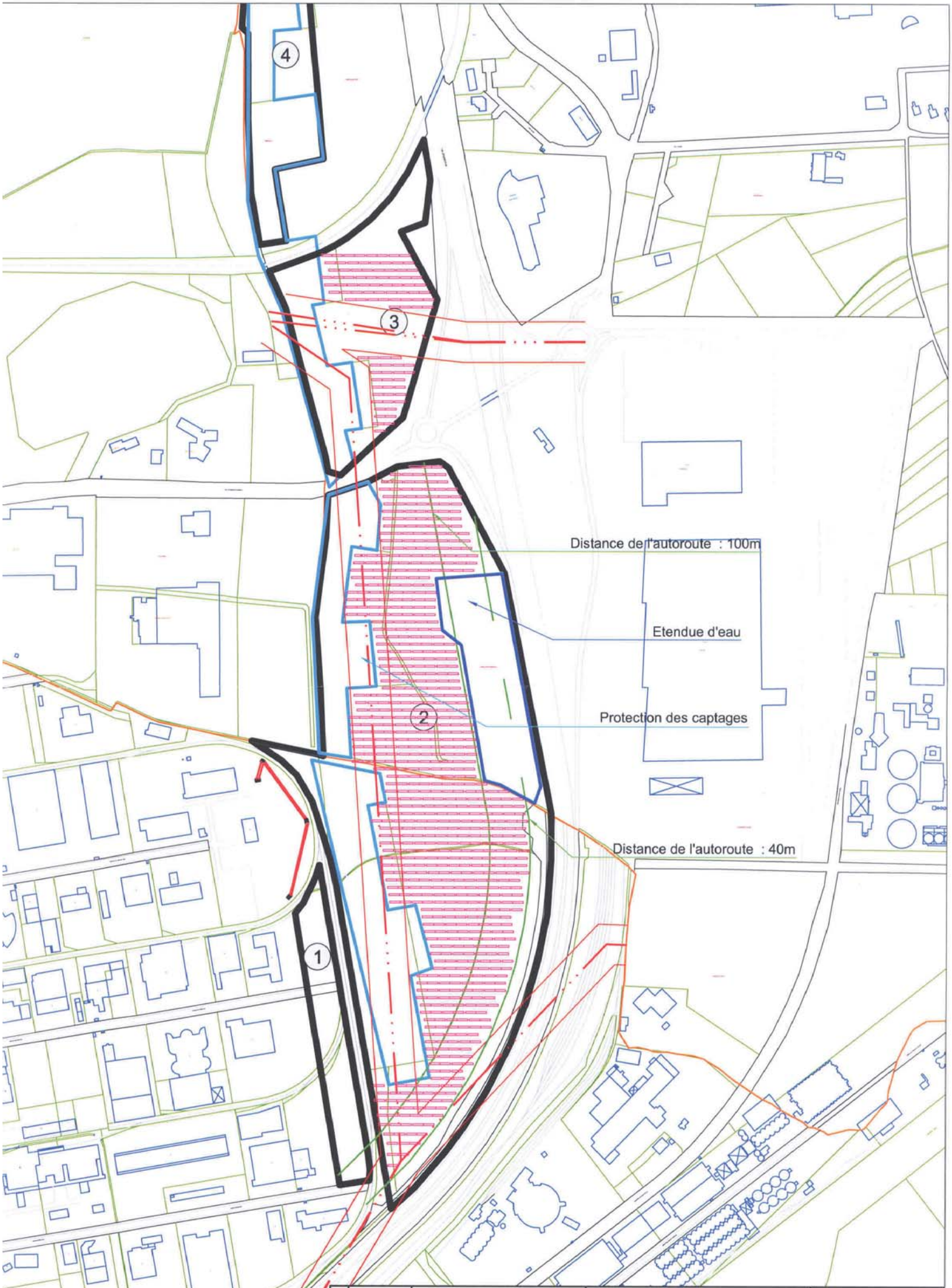
Cette autorisation est valable 2 (deux) ans à compter de la date de signature

Fait en double exemplaire à _____, Le _____

Le « PROPRIÉTAIRE » **« UEM »**

ANNEXE 3

Descriptif du projet



d			APS PHOTOVOLTAIQUE METZ - LA MAXE
c			
b			
a			
Date : 24/11/2009	Des : YV	Vérif : AB	

uem

Echelle 1/5000

Tridex 312822