

COURTINE PV  
Atlantis 2  
55 Allée Pierre Ziller  
06560 VALBONNE  
Tél : 04 84 79 02 95  
Mail ameboe.assogbavi@tse.energy

Direction Départementale des Territoires de La Creuse  
Cité administrative  
BP 147  
23003 Guéret Cedex

Valbonne, le 9 octobre 2023

Objet : Demande d'autorisation de défrichement

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-joint la demande d'autorisation de défrichement signée par Monsieur Debonnet, représentant du Président TSE, Président de COURTINE PV dans le cadre de notre projet de centrale photovoltaïque au sol sur la commune de La Courtine.

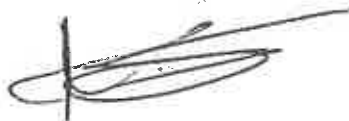
La liste des documents fournis est la suivante :

- Le Cerfa complété et signé
- Un Plan de situation
- Dossier de demande de défrichement contenant le plan cadastral et le plan du projet
- Relevé de propriété
- Mandat (voir extrait PBE)
- Kbis de TSE et COURTINE PV
- L'Etude d'Impact et le Résumé Non Technique

Je suis à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Améboé ASSOGBAVI  
Chargée des Autorisations d'Urbanisme







**LISTE DES PIÈCES JUSTIFICATIVES À JOINDRE À VOTRE DEMANDE (ARTICLE R.341-1 DU CODE FORESTIER)**

N°	Pièces	Dans quels cas fournir cette pièce ?	Pièce jointe
1	Plan de situation (extrait de carte au 1/25000 <sup>ème</sup> ou au 1/50000 <sup>ème</sup> ) localisant les terrains à défricher et la commune la plus proche ;	Tous demandeurs	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Le ou les extraits des feuilles du plan cadastral contenant les parcelles concernées et précisant l'emprise des surfaces à défricher pour les besoins du projet (emprise du bâti, des aires de travail, des accès et stationnements, des réseaux de raccordement,...) ;	Tous demandeurs	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Attestation de propriété (relevé de propriété de moins de 6 mois délivré par les Services des Impôts Fonciers ou acte notarié à jour) ;	Tous demandeurs	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Échéancier prévisionnel des travaux de défrichement ;	Exploitant de carrière	<input type="checkbox"/>
<b>Projets susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement :</b>			
5	Évaluation des incidences Natura 2000. Cette évaluation peut être intégrée à l'étude d'impact ou à la demande d'examen au cas par cas ;	Défrichement impactant ou susceptible d'impacter un site Natura 2000	<input type="checkbox"/>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Décision de l'Autorité environnementale portant dispense de la réalisation d'une étude d'impact après examen au cas par cas ;</li> <li><i>ou dans le cas contraire :</i></li> <li>· Etude d'impact ;</li> </ul>	Défrichement de 0,5 ha à moins de 25 ha	<input checked="" type="checkbox"/>
7	Étude d'impact ;	Défrichement à partir de 25 ha	<input type="checkbox"/>
<b>Pièces justifiant de la maîtrise foncière des terrains :</b>			
8	Les pièces justifiant de l'accord exprès du propriétaire des terrains (ou de son représentant mandaté) si ce dernier n'est pas le demandeur ;	Demandeurs non propriétaires (hors cas des pièces 9 et 10)	<input checked="" type="checkbox"/>
9	Copie de la déclaration d'utilité publique ;	Si le demandeur peut bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique	<input type="checkbox"/>
10	Accusé de réception de l'envoi au propriétaire de la demande d'autorisation de défrichement ;	Si le demandeur bénéficie d'une servitude pour le transport ou la distribution d'énergie prévue au 1° du R341-1 du code forestier	<input type="checkbox"/>
<b>Habilitation du signataire à déposer la demande :</b>			
11	Mandat autorisant le mandataire à déposer la demande ;	Particuliers non propriétaires, indivisions	<input type="checkbox"/>
12	L'acte autorisant le représentant qualifié de la personne morale à déposer la demande (Délibération du conseil d'administration, extrait Kbis de moins de 6 mois,...) ;	Personne morale autre qu'une collectivité	<input checked="" type="checkbox"/>
13	Délibération de l'assemblée délibérante autorisant son représentant à déposer la demande ;	Collectivité	<input type="checkbox"/>

**ENGAGEMENTS ET SIGNATURE**

Je soussigné (nom et prénom) : DEBONNET Mathieu

- certifie avoir pouvoir pour représenter le demandeur dans le cadre de la présente formalité ;
- certifie l'exactitude de l'ensemble des informations fournies dans le présent formulaire et les pièces jointes.

Au nom du demandeur indiqué en page 1 et pour son compte, je demande l'autorisation de procéder au défrichement des parcelles indiquées page 2 conformément au plan de délimitation joint à ma demande (pièce 2) et m'engage à respecter les conditions qui seront subordonnées à cette autorisation.

Fait le 25/10/2023

*cachet (le cas échéant) et signature du demandeur*



**MENTIONS LÉGALES**

La loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses faites sur ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectifications pour les données à caractère personnel vous concernant auprès de l'organisme qui traite votre demande.



Département :  
CREUSE

Commune :  
LA COURTINE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
PLAN DE SITUATION  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
SDIF GUERET  
3, avenue de Laure 23002  
23002 GUERET cedex  
tél. 05 55 51 63 23 -fax 05 55 52 81 82  
sdif.gueret@dgfip.finances.gouv.fr

Section : E  
Feuille : 000 E 01

Échelle d'origine : 1/2500  
Échelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 20/07/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ANNEE DE MAJ	DEP DIR	COM	TRES	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL												
2022	23 0	067 LA COURTINE	035		B00130												
Propriétaire I BESSERESSE 23100 LA COURTINE MBHX4N BESSE/PATRICK																	
DESIGNATION DES PROPRIETES			EVALUATION			LIVRE FONCIER											
AN	SECTION	N° PLAN VOIRIE	N° PARC PRIM	CODE RIVOLI	N° PARC PP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC
15	E	108		B084	I	067A	A	T	03		18 15 90	8,49	C	TA	1,7	20	
											67 10		GC	TA	1,7	20	
						067A	B	L	01		17 20 33	98,88	C	TA	8,49	100	
													GC	TA	19,78	20	
						067A	C	T	03		28 47	3,61	TS	TA	98,88	100	
													C	TA	0,72	20	
													GC	TA	0,72	20	
													TS	TA	3,61	100	

## PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

ENTRE LES "PARTIES" SUIVANTES :

Monsieur Patrick BESSE, né à AUBUSSON le 19/10/1970, de nationalité française, résidant Baisseresse, LA COURTINE 23100, célibataire, agissant en qualité de propriétaire (dénommé le "Propriétaire") de tout ou partie des terrains ci-après, qui garantit avoir pris intégralement connaissance du Document d'information précontractuelle, dont une copie figure en Annexe 1.

Et la société TSE, SAS au capital de 1 040 000,00 €, RCS de Grasse n° 819 466 756, ayant son siège 55, allée P. ZILLER, VALBONNE (06560) ("Société"), représentée par Monsieur Mathieu DEBONNET, son Président, qui garantit avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes.

### EXPOSÉ

La Société a pour activité le développement, la construction et l'exploitation de centrales solaires composées de panneaux solaires, de structures porteuses et de leurs accessoires électriques (câblage, connecteurs, onduleurs, transformateurs et armoires électriques, pour les principaux) ainsi que d'une clôture, le tout nommé ci-après la « Centrale ».

Sous réserve des études qui demeurent à réaliser, des autorisations à obtenir et du cadre « légal » applicable, la Société envisage notamment d'installer une Centrale sur des terrains appartenant au Propriétaire. Dans cette perspective, il a été convenu ce qui suit (« Promesse »).

### BAIL

#### 1. Bail

Le Propriétaire consent à un bail emphytéotique, c'est-à-dire un contrat qui fait naître, pour le locataire, un droit de construire et d'être temporairement propriétaire de cette construction (articles L. 451-1 et suivants du Code rural) (« Bail »). Ce Bail permet notamment à la Société de construire la Centrale et d'en être propriétaire.

La Société dispose librement de la Centrale et du Bail lui-même. Elle consent au Bail en tant que promesse.

#### 2. Localisation


Pour l'essentiel, le Bail porte sur un emplacement (l'« Emplacement ») situé sur une (ou plusieurs) parcelle(s) dont les références figurent en Annexe 2 appartenant exclusivement au Propriétaire sur la commune suivante :

#### LA COURTINE (23100)

Si elle lève l'option du Bail (Article 4), la Société indique à cette occasion la ou les parcelles concernées par l'Emplacement parmi celles listées dans l'Annexe 2, étant rappelé que la Société aura préalablement discuté de l'implantation de son projet avec le Propriétaire lors de la préparation de son projet notamment pour préparer la demande de permis de construire.

#### 3. Loyer

Sommes dues au Propriétaire : la Société lui doit un loyer annuel de \_\_\_\_\_ par hectare loué, hors taxe et hors charge.

BP 



**Naissance** : au premier des deux événements que sont soit la mise en service de la Centrale (correspondant au début de l'injection permanente de l'électricité produite dans le réseau public) soit le premier jour du 19e mois suivant la Naissance des Effets (Article 4). En ce dernier cas, si la Centrale n'était pas encore en service, le montant du loyer annuel serait de ..... J) €, hors taxe et hors charge (par dérogation au montant ci-dessus). L'année de mise en service de la Centrale, le montant du loyer est au prorata de la période « hors service » et de la période « en service ». Il est par ailleurs convenu que, en cas de cessation définitive de l'exploitation de la Centrale pendant le Bail, le loyer « hors service » redevient applicable jusqu'au terme dudit Bail.

**Périodicité** : TROIS CENT SOIXANTE CINQ (365) jours (ou 366, les années bissextiles)

**Échéance** : date anniversaire de la naissance du loyer

**Exigibilité** : à terme échu

**Délai de paiement** : TRENTE (30) jours ouvrés à compter de la date d'échéance, sous réserve de la réception préalable d'une facture dûment établie

**Calcul** : prorata temporis, en tant que de besoin

**Intérêts de retard** : TROIS (3) fois le taux de l'intérêt légal, à compter du premier jour de retard (i.e. 31 jours pleins après la date d'échéance), automatiquement

**Mode de paiement** : virement, sur le compte correspondant au RIB remis à la Société

**Indexation** : après son premier versement, le loyer est indexé chaque année avant paiement, par application de la formule :  $Loyer = Loyer_0 \times L$ , où :

- $Loyer =$  Loyer de l'année en cours
- $Loyer_0 =$  Loyer de l'année passée
- $L =$  l'évolution sur l'année écoulée du coefficient d'indexation du prix d'achat de l'électricité applicable à la vente d'électricité produite par la Centrale, selon la formule suivante :  $L = 0,8 + 0,1 (ICHTrev-TS / ICHTrev-TS_0) + 0,1 (FMOABE0000 / FMOABE0000_0)$ .

Dans cette formule :

1. ICHTrev-TS est la dernière valeur définitive connue de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, avant le paiement du Loyer ;
2. FMOABE0000 est la dernière valeur définitive connue de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français, ensemble de l'industrie, A10 BE, prix départ usine, avant le paiement du Loyer ;
3. ICHTrev-TS<sub>0</sub> et FMOABE0000<sub>0</sub> sont les dernières valeurs définitives connues des indices précités lors du paiement du Loyer  $l_0$ , entendu du loyer de l'année passée

Outre le paiement du loyer, la Société acquitte toutes les taxes et impôts afférents à la construction (dont la taxe d'aménagement et la redevance d'archéologie préventive), à la Centrale et à son activité et notamment la taxe foncière.

**4. Conclusion - Forme - Prise d'effet - Durée**

BP MD

**Conclusion du Bail :** le Bail est définitivement conclu dès la levée d'option de la Société. A cette occasion, la Société indique les parcelles prises à Bail parmi les terrains de l'Annexe 2, l'implantation de la Centrale, l'assiette des Servitudes ainsi que leur objet respectif (voir Article 10). Cette levée d'option s'effectue par tous moyens. La Société en informe ensuite le Propriétaire, par Lettre Recommandé avec Avis de Réception (« LRAR »).

**Forme du Bail :** la levée d'option et la Promesse constituent le Bail sous seing privé. Ensuite, chaque Partie peut prendre l'initiative de faire constater le Bail par acte notarié, à ses frais exclusifs, pour le seul besoin de sa publication. L'autre Partie est alors tenue d'apporter son concours et de participer à la réalisation de cet acte notarié, sans délai. Cet engagement inclut celui de participer à l'établissement d'une division parcellaire, le cas échéant, isolant l'Emplacement du reste des parcelles concernées. Cet engagement inclut aussi notamment de fournir au notaire en charge toute pièce qu'il demanderait, ainsi que de se rendre en son Etude pour signer les documents nécessaires.

**Prise d'effet du Bail :** Après la levée d'option, la naissance des effets du Bail dépend de la survenance des conditions suspensives (ci-après la « Naissance des Effets »), à savoir :

- l'engagement ferme d'un tiers d'acheter l'électricité produite par la Centrale à travers un contrat d'achat de longue durée (15 ans minimum) ou la sélection du projet de Centrale de la Société au titre d'un appel d'offre ministériel, supposant que la Centrale soit lauréate à ce titre ;
- l'obtention par la Société de l'ensemble des autorisations « administratives » pour construire et exploiter la Centrale, au titre de l'Urbanisme, de l'Environnement et des règles du Code de l'énergie. Toutes ces autorisations sont « obtenues » lorsqu'elles sont définitives et irrévocables ;
- l'obtention par la Société d'une offre de raccordement du gestionnaire du réseau électrique d'un montant objectivement compatible avec le montant total d'investissement de tout projet comparable et d'un délai de réalisation inférieur à VINGT-QUATRE (24) mois ;
- l'obtention par la Société des moyens de financer au minimum QUATRE VINGT (80) % du prix de développement, d'acquisition et de construction des équipements de la Centrale et la TVA correspondante, par des banques, fonds d'investissement ou autres. Ce soutien financier doit être remboursable sur une durée d'au moins VINGT-TROIS (23) années, son taux annuel doit être inférieur à DEUX (2) % hors assurance. Ces moyens sont obtenus lorsque les fonds sont effectivement débloqués au profit de la Société.

Après la levée d'option de Bail, il est prévu un délai de DIX-HUIT (18) mois pleins et successifs pour que toutes ces conditions suspensives se réalisent. Enfin, la Société peut toujours renoncer unilatéralement au bénéfice de chacune des conditions suspensives ci-dessus, s'il lui apparaît possible de réaliser la Centrale sans dépendre d'elles.

Si, dans le délai précité, la Naissance des Effets survient, la Société informe le Propriétaire sans délai, par LRAR. Elle peut commencer à se servir de l'Emplacement TRENTE (30) jours calendaires après sa première présentation. Le Propriétaire s'engage à ce que l'Emplacement soit alors libre de toute occupation et en bon état.

#### **Durée du Bail – Prorogation**

Le Bail est convenu pour durer quarante (40) années pleines et successives et un jour, à compter du premier des deux événements que sont soit la mise en service de la Centrale (correspondant au début de l'injection permanente de l'électricité produite dans le réseau public) ou le premier jour du 19<sup>e</sup> mois suivant la Naissance des Effets.

BP MD

Au plus tard DOUZE (12) mois avant la fin du Bail, la Société a la faculté d'en prolonger la durée, deux (2) fois, pour une période de cinq (5) années à chaque fois. Elle doit informer le Propriétaire de sa décision, par LRAR. La prorogation décidée par la Société débute à l'instant qui précède la fin du Bail en cours. Sur demande de la Société, les Parties s'engagent à participer à la constatation authentique de cette prorogation de la durée, qui donnera lieu à un avenant notarié et publié, le tout aux frais de la Société. Cet engagement inclut celui de se rendre en l'Etude notariale retenue, pour signer les documents nécessaires.

## **5. Construction - Jouissance - Propriété**

La Société déclare connaître l'Emplacement et elle s'engage à prendre en charge toutes les obligations inhérentes à la construction et à la mise en service de la Centrale.

Dans la réalisation de la Centrale, la Société respectera les autorisations de construire de la Société, les normes applicables à ce type d'équipement électrique, ainsi que les règles de l'art.

Le Propriétaire renonce, le temps du Bail, à toute propriété de la Centrale, de ses travaux et accessoires, qui demeureront la propriété de la Société.

Avant le début de chantier, la Société informe le Propriétaire du calendrier prévisionnel, des mesures envisagées pour tenir compte de l'ensemble des réseaux et aménagements existants et contenir les nuisances. Un état des lieux contradictoire est dressé avant le début des travaux, aux frais de la Société.

Une fois la Centrale réalisée, la Société est seule responsable de la bonne tenue et de la solidité de la Centrale pendant le Bail, sans préjudice cependant de toute dégradation qui serait imputable au Propriétaire, comme à ceux dont il doit répondre. Aux frais de la Société, un bureau de contrôle procédera à la visite de la Centrale périodiquement, conformément à la réglementation en vigueur.

De son côté, le Propriétaire s'engage à ce que l'utilisation des parcelles qui lui appartiennent à proximité de l'Emplacement (et de l'assiette des Servitudes) demeure compatible avec la présence et l'exploitation de la Centrale. En outre, le Propriétaire s'engage à ne pas intervenir sur la Centrale (laquelle sera de toute façon entourée d'une clôture), compte tenu que de telles interventions supposent un respect strict des règles de sécurité électrique. Il s'engage également à ne pas être présent et à ne pas empiéter sur l'Emplacement. Le Propriétaire accorde à la Société l'autorisation d'utiliser et diffuser, notamment à des fins commerciales, les photos de l'Emplacement et de la Centrale.

## **6. Assurances**

En phase de travaux, la Société contracte et maintient une assurance Tous Risques Chantier, veillant aussi à ce que les tiers intervenants soient assurés pour leurs garanties et responsabilités légales.

En phase d'exploitation et jusqu'à la fin de la remise en état de l'Emplacement, la Société contracte et maintient, toutes les assurances nécessaires pour les accidents ou dommages qui pourraient résulter de la présence et de l'exploitation de la Centrale sur l'Emplacement.

Le Propriétaire souscrit et maintient toutes les assurances nécessaires pour les sinistres qui seraient de son fait ou de celui de personnes sous sa responsabilité ou auxquelles il conférerait des droits à proximité de l'Emplacement.

## **7. Résiliation**

La résiliation du Bail ne peut être poursuivie qu'en Justice, après mise en demeure par LRAR restée infructueuse pendant une durée de QUARANTE CINQ (45) jours, notamment dans les cas suivants : défaut de paiement du loyer par la Société ; inexécution du Bail par l'une des Parties.

BP MD 4

Si la Société a financé la réalisation de la Centrale ou l'a refinancée auprès de tiers (crédit d'établissements financiers ou de fonds d'investissement, notamment), elle s'oblige à porter à la connaissance du Propriétaire (par LRAR) l'identité de ces tiers (« Prêteurs »).

L'action en résiliation du Propriétaire n'est recevable qu'après que les Prêteurs ont été informés par LRAR de l'inexécution et ont pu disposer d'un délai de TROIS (3) mois pour procéder ou faire procéder à la réparation de l'inexécution et, le cas échéant, à la substitution d'un tiers dans les droits de la Société, pour éviter la résiliation du Bail (ou des droits qui en sont l'accessoire). En l'absence de réparation et/ou de substitution dans les délais précités, l'action en résiliation devient recevable. Ce mécanisme ne préjudicie pas au droit de demander l'exécution forcée des engagements issus du Bail. Par ailleurs, le Propriétaire s'engage à ne pas invoquer contre les Prêteurs le privilège de bailleur d'immeuble (article 2332 Code civil) sur les éléments constituant la Centrale, afin de rendre possible le financement ou refinancement de celle-ci.

Enfin, en cas de résiliation ou de caducité, toutes les sommes dues et non réglées à une Partie doivent être payées par leur débiteur au plus tard TRENTE (30) jours ouvrés suivant la date de fin effective du Bail.

## 8. Sort de la Centrale

La Société démantèle la Centrale avant la fin du Bail et restitue l'Emplacement dans un état d'entretien courant, sans être cependant comptable de l'usure normale et du vieillissement des sols sous-jacents. Elle procède au démontage et au retrait de toutes les parties et composants de la Centrale, étant tenue d'évacuer les matériaux de démantèlement et de faire procéder au recyclage des modules. Néanmoins, si le Propriétaire informe la Société de sa volonté par LRAR au moins UN (1) an plein avant le terme conventionnel du Bail, la Centrale lui accède automatiquement dès ce terme, le Propriétaire assumant alors le démantèlement de la Centrale et le recyclage des modules ultérieurement, lors qu'il cessera définitivement son exploitation, à ses propres frais et risques. Il garantit la Société de toute responsabilité de ce fait.

## 9. Changements durant le Bail

Le Propriétaire consent à la Société la possibilité de transférer le Bail. Le nouveau bénéficiaire est engagé directement envers lui, ce qui libère corrélativement la Société, à la date à laquelle ce changement lui est notifié.

En cas de modification dans la propriété des parcelles de l'Article 2 et/ou dans leur utilisation, le Propriétaire garantit que le nouveau titulaire de droit poursuit l'exécution du Bail et des Servitudes et respecte les exigences liées à la présence de la Centrale et à son exploitation dans des conditions normales.

Dans tous les cas, la Partie à laquelle ce changement se rapporte doit en informer l'autre (les autres) Partie(s), par LRAR, sans délai.

## SERVITUDES

## 10. Objet des servitudes

Pour les besoins accessoires de la Centrale, le Propriétaire consent aussi diverses servitudes (« Servitudes ») en dehors de l'Emplacement, sur les parcelles avoisinantes non prises à bail et qui lui appartiennent, dont la Société pourrait avoir besoin dans le cadre de la construction ou de l'exploitation de la Centrale. Par « Servitudes » il faut entendre un droit qui met un terrain (« fonds servant ») partiellement au service d'un autre terrain ou droit immobilier (« fonds dominant »). Au cas présent, les servitudes relieront des volumes, entre celui ou ceux qui sont pris à Bail (fonds dominants), et ceux qui en demeurent libres (fonds servants).

BP 

La Société y consent en tant que promesse. Le cas échéant, elle indique les Servitudes auxquelles elle consentirait dans sa levée d'option (Article 4), précisant alors leur tracé. La naissance, la prise d'effet et la durée des Servitudes sont identiques à celles du Bail. Leur objet est :

- le **passage de réseaux** de câbles, lignes électriques, réseaux de télécommunication, en sous-sol à une profondeur d'au moins QUATRE-VINGTS (80) centimètres pour les lignes électriques, pour relier la Centrale à son poste de raccordement situé en limite de propriété ;
- l'**accès** en tout temps et heures de tous véhicules et personnes à la Centrale, pour sa maintenance ;
- l'**absence de « masque »**, afin qu'aucune ombre ne porte sur les modules photovoltaïques. A ce titre, le Propriétaire s'oblige notamment à ne pas procéder et à ne pas autoriser l'édification ou l'installation de construction ou d'équipements susceptibles d'avoir cet effet. Il s'oblige aussi à procéder à l'élagage des arbres et plantations susceptibles de créer un ombrage sur les modules de la Centrale. En cas de défaillance et après une mise en demeure infructueuse, la Société pourra faire réaliser ces tailles et coupes aux frais du Propriétaire et, s'agissant de construction ou d'équipements, pourra en interdire la réalisation ou le maintien ;
- **zones temporaires d'intervention**, à proximité de l'Emplacement, limitées aux phases de construction, maintenance ou réparation ;

Selon l'objet de ces Servitudes, la Société a la faculté de faire procéder aux travaux nécessaires à leur réalisation et leur entretien, à ses frais et sous sa responsabilité. Les équipements et travaux qu'elle fait réaliser appartiennent à la Société jusqu'à la fin de ces Servitudes.

Ces Servitudes ne donnent lieu à aucune rémunération.

## PROMESSE

### 11. Durée & préparation du projet

La Promesse est convenue pour durer quatre (4) années pleines et successives à compter de sa signature. En l'absence de levée d'option de la Société pendant la Promesse, elle est caduque.

Entre la signature de cette Promesse et la levée d'option de Bail, le Propriétaire reconnaît à la Société la faculté de venir sur la parcelle de l'**Annexe 2** et d'y dépêcher des entreprises pour préparer son projet (études, diagnostics, tests, mesures, relevés, etc.).

La Société peut ainsi faire confirmer par des études de structure et/ou de sol les hypothèses prises pour positionner et dimensionner la Centrale. Elle peut aussi faire confirmer par des études de détection de réseaux qui empêcheraient ou rendrait plus complexe ou plus onéreuse la réalisation de la Centrale. Elle peut procéder aux démarches permettant de rendre définitives et irrévocables toutes les autorisations « administratives » nécessaires à la réalisation de la Centrale. Le Propriétaire autorise la Société à déposer auprès des autorités administratives compétentes toutes demandes en vue d'obtenir les droits nécessaires à son projet (Urbanisme, Énergie, etc.), notamment un dossier de demande de permis de construire relatif au projet de Centrale. Le Propriétaire s'engage à apporter son concours à la Société, sur le modèle figurant en **Annexe 3**.

### 12. Indemnités d'immobilisation

La Société versera au Propriétaire l'(es) indemnité(s) d'immobilisation(s) globale(s) et forfaitaire(s) suivante(s), sous réserve de la survenance de(s) l'(é)vènement(s) prévu(s) pour chacune) :

- 5 000 euros dans les 30 jours ouvrés suivant la date du dépôt du permis de construire de la Centrale. Si le permis précité n'avait pas été déposé lors de la levée d'option de la Société, cette indemnité demeurerait due, le cas

BP  6

échéant, en vertu du présent engagement repris à l'identique dans le Bail, lors du dépôt de permis de construire de la Centrale ;

dans les 30 jours ouvrés suivant la date à laquelle le permis de construire de la Centrale est devenu définitif et irrévocable. Si le permis précité n'avait pas été obtenu ou n'était pas devenu définitif et irrévocable lors de la levée d'option de la Société, cette indemnité demeurerait due, le cas échéant, en vertu du présent engagement repris à l'identique dans le Bail, lorsque le permis de construire de la Centrale deviendrait définitif et irrévocable ;

### 13. Protection du projet - Changements

Pendant la Promesse, le Propriétaire ne peut revenir sur son consentement. Il s'engage à ne rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire aux intérêts de la Société et de son projet. Il garantit ne pas avoir déjà consenti à un tiers de droits qui pourraient contrarier ceux que la Société tire de cette Promesse.

En cas de modification pendant la Promesse dans la propriété de tout terrain de l'Annexe 2, et/ou de leur utilisation, le Propriétaire garantit que le nouveau titulaire de droit reprendra la Promesse et l'exécutera. Dans tous les cas, s'il est concerné par un changement, le Propriétaire doit en informer sans délai la Société par LRAR.

Le Propriétaire consent à ce que la Société substitue dans sa qualité de Partie à la Promesse toute autre société commerciale de son choix, les caractéristiques de cette dernière n'étant pas déterminantes pour lui. Ainsi, le Propriétaire agrée dès à présent la ou les personnes qui, en cas de substitution, deviendraient son cocontractant au titre de la Promesse. En cas de changement de son cocontractant, le Propriétaire en est informé par LRAR. Son nouveau cocontractant est engagé directement envers lui, ce qui libère corrélativement la Société vis-à-vis de lui à la date à laquelle le changement lui a été notifié.

### 14. Promesse d'un autre bail

Le Propriétaire consent irrévocablement et définitivement à ce que, sur toute parcelle de l'Annexe 2 n'étant pas concernée par le Bail ainsi que sur toute parcelle en contiguïté devenue sa propriété depuis le Bail, un autre bail en tout point identique au Bail, puisse être formé à première demande de la Société. Pour sa première année, le loyer de cet autre bail aura pour montant celui atteint par le loyer du Bail cette année-là. Le Propriétaire ne peut révoquer cette promesse. Si la Société décide de former cet autre bail, les dispositions de l'Article 4 s'appliqueront. Cette disposition sera reprise dans le Bail, une fois formé par levée d'option.

### 15. Déclarations

Le Propriétaire déclare que, à sa connaissance, concernant les terrains (Annexe 2) :

- ils ne sont grevés d'aucun droit, de quelque nature que ce soit, au profit d'un tiers;
- ils ne font l'objet, tant en demande qu'en défense, d'aucune procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, revendication de propriété, vice de construction, responsabilité d'un « constructeur », etc.) et, raisonnablement, ils ne sont pas susceptibles d'y donner lieu.

Au cas contraire, le Propriétaire s'engage à ce que l'Emplacement soit libre de tout droit de tiers et de toute menace possible sur le projet de Centrale.

Enfin, chaque Partie déclare :

BP MD 7

- disposer de sa pleine capacité sans aucune restriction, incluant toutes les autorisations, délibérations ou habilitations nécessaires pour consentir valablement à la Promesse présentes et l'exécuter
- que son identification est exacte et suffisante
- que, en acceptant cette Promesse, elle ne contrevient à aucun contrat ou engagement auquel elle serait déjà partie
- que, dans sa situation, rien n'est de nature à faire obstacle à la Promesse.

Les Parties s'engagent à se transmettre réciproquement toute information en cas de changement de l'un, quelconque, des points ci-dessus.

## 16. Divers

**Communication entre les Parties** : Entre les Parties, une communication par LRAR est réputée connue de son destinataire à la date de première présentation, qui fait foi entre elles. De plus, tout délai se rapportant à une LRAR part à compter du lendemain (0 heure) de sa date de première présentation.

**Solidarité - Indivisibilité** : si plusieurs personnes ont la même qualité, toutes consentent à la Promesse de manière solidaire et indivisible entre elles, au profit de la Société.

**Litiges** : toute difficulté relative à la Promesse est soumise, à défaut d'accord amiable des Parties, aux juridictions situées dans le ressort dans lequel le défendeur a son domicile/siège social. Si le Propriétaire est une personne physique, agissant hors de son activité professionnelle, il lui est possible, préalablement à toute saisine d'une juridiction, de recourir à un médiateur de la consommation dans les conditions prévues par le Code de la consommation (articles L. 611-1 et suivants).

**Divisibilité – Modifications** : si une ou plusieurs des stipulations de la Promesse devaient être tenues pour inefficaces, non valables ou non écrites à la suite d'une décision de justice exécutoire, les autres stipulations n'en demeureraient pas moins valables et efficaces, dans toute la mesure permise par le droit applicable. En ce cas, les Parties s'efforcent de bonne foi de substituer aux dispositions non valables ou inefficaces toutes autres stipulations de nature à maintenir l'équilibre économique de la Promesse.

**Confidentialité** : la Promesse est confidentielle. Les Parties s'interdisent donc d'en évoquer le contenu à des tiers, sauf dans la mesure imposée par les textes, par une décision de justice, au profit d'un professionnel tenu au secret (notaire, huissier, avocat, comptable, par exemple) ou pour la réalisation, le financement ou le refinancement de la Centrale, pour l'exécution de la Promesse ou, encore, au profit de toute entité contrôlée ou contrôlant la Société ainsi qu'aux instances de gouvernance ou de validation internes du « groupe » dont la Société relève.

**Données personnelles** : conformément au droit (notamment le RGPD, du 27 avril 2016), chaque Partie bénéficie d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et d'effacement des données ou encore de limitation du traitement. Toutes les données à caractère personnel collectées pour la rédaction de cette Promesse (Nom, Prénom, Adresse, Numéro de téléphone, E-mail, Propriété, Date de Naissance, Situation maritale...) sont conservées et utilisées par la Société (avec un accès limité aux employés habilités à les traiter en raison de leurs fonctions), dans le seul cadre du développement, de la cession comme du financement/refinancement de son projet de Centrale. Ainsi, ces informations pourront être communiquées à des tiers en charge de la préparation de ces opérations, sans nécessiter une autorisation préalable, dès lors qu'elles leur sont nécessaires. En dehors de ce cadre, la Société s'engage à ne pas vendre, louer, céder ou donner accès à des tiers aux données sans consentement préalable de toute autre Partie qui est concernée, sauf dans la mesure imposée par les textes en

BP

vigueur, par une décision de justice passée en force de chose jugée ou au profit d'un professionnel tenu au secret en vertu des règles de sa profession (notaire, huissier, avocat, comptable).

**Négociations** : les Parties se sont rencontrées et ont échangé sur les éléments d'un accord possible entre elles. À cette occasion, elles reconnaissent avoir reçu des informations sur le projet et la Promesse.

Après avoir pu débattre des aspects particuliers et de l'équilibre global d'un accord, les Parties consentent à la Promesse librement et de manière éclairée. Dans les présentes, tout droit réservé à l'une des Parties et toute clause apparemment inégale entre elles résultent de la répartition des risques du projet de Centrale, telle que les Parties l'ont acceptée. L'équilibre entre les Parties réside dans l'ensemble de la Promesse et non dans un ou quelques passages isolés de ceux qui les précèdent, les suivent et les entourent.

### 17. Signatures et Annexes


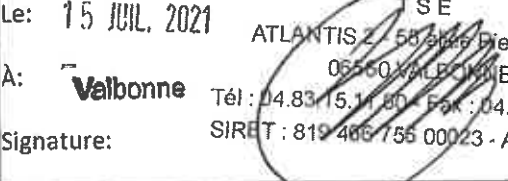
Les Annexes font partie intégrante de la Promesse, les Parties se libérant, conformément au droit, d'avoir à parapher (corps de texte ou Annexe), sauf en cas de rature ou d'ajout manuscrit. Le Propriétaire s'engage néanmoins à signer l'Annexe 3 selon le cas :

**Annexe 1 - Document d'information précontractuelle**

**Annexe 2 - Parcelles promises (Bail / autre bail)**

**Annexe 3 - Titre d'habilitation à construire**

Fait en quatre (4) exemplaires originaux et identiques, dont un par Partie et deux (2) aux fins d'enregistrement remis à la Société si elle décidait d'y faire procéder.

Monsieur Patrick BESSE	Le: 11.07.2021 A: de Courtoine Signature : 
TSE Monsieur Mathieu DEBONNET - Président	Le: 15 JUL, 2021 A: Valbonne Signature:  TSE ATLANTIS 2 58 avenue Pierre Ziller 06560 VALENTIGNEY Tél : 04.83.15.11.80 - Fax : 04.83.15.11.51 SIRET : 819 486 755 00023 - APE : 3511Z

BP MD



# ANNEXE 1 - DOCUMENT D'INFORMATION PRÉCONTRACTUELLE

## INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES

Cette notice n'est pas un contrat mais a pour objet de vous informer de l'essentiel du projet.

Elle atteste simplement que les informations ci-dessous ont été remises à ses signataires.

Pour connaître l'ensemble du projet, vous pouvez vous reporter à la promesse de bail emphytéotique qui a été mise à votre disposition.

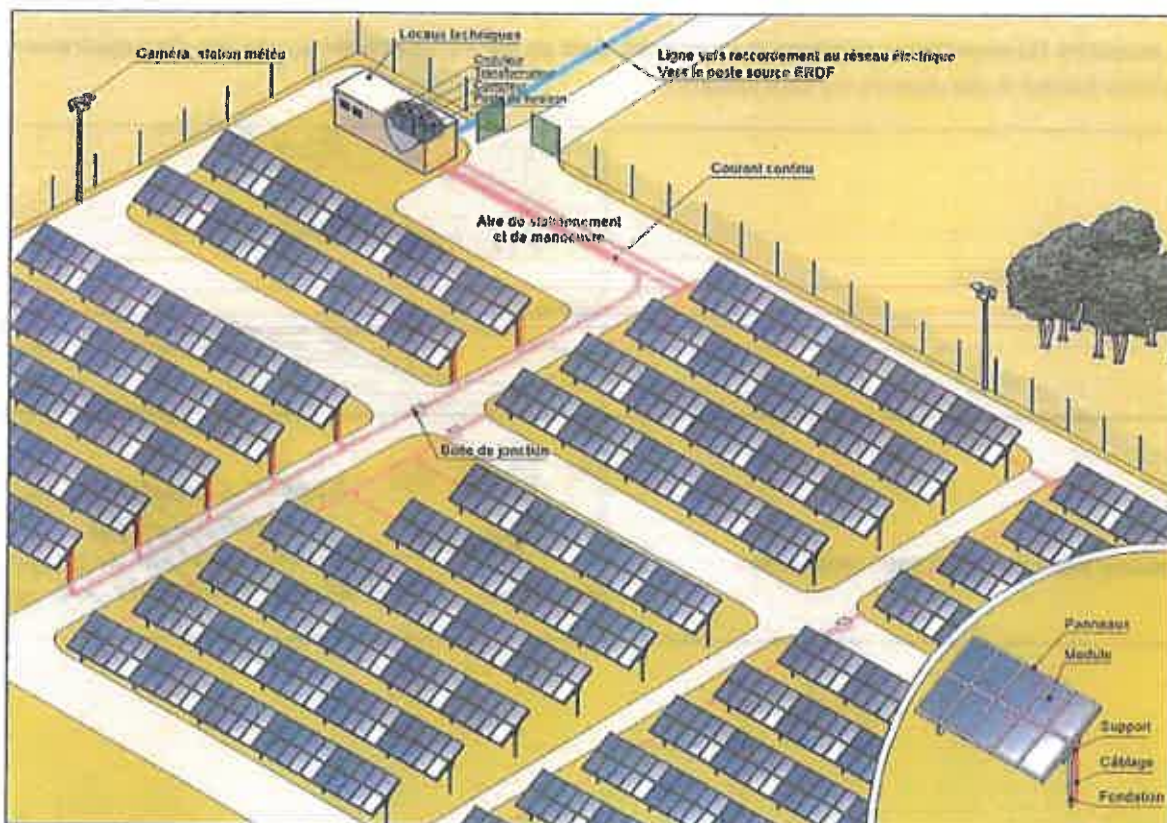
### L'ESSENTIEL D'UN PROJET PHOTOVOLTAÏQUE

Il va vous être proposé d'entrer dans un projet photovoltaïque au sol et d'y participer, grâce à votre accord. Il est donc important que vous soyez informé(e) de ce qu'un tel projet signifie.

**POUR L'ESSENTIEL :** un projet photovoltaïque au sol se prépare sur la durée, de l'idée d'origine jusqu'à la possibilité de le réaliser effectivement. En cas de succès du projet, il est ensuite exploité sur une durée de quarante (40) années.

La Société a la faculté d'en prolonger la durée, deux (2) fois, pour une période de cinq (5) années à chaque fois.

Exemple d'une centrale :



### L'ESSENTIEL DES CONTRATS FONCIERS

### PROJET PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL

Il va vous être proposé d'entrer dans différents contrats, dans la perspective d'un projet photovoltaïque. Il est donc important que vous soyez informé(e) de l'essentiel de ces contrats avec la Société.

Les principaux accords contenus dans le document qui vous a été remis en tant que projet, pour examen, dans une version standard, sont :

- **Bail emphytéotique :**

**Définition :** Sur des terrains vous appartenant, vous consentez à un bail emphytéotique. Selon ce bail, le locataire envisage de construire un projet photovoltaïque sur les terrains loués. Il est propriétaire de ses constructions pour la durée du bail. Il les exploite pour son compte.

**Durée :** Sa durée est de quarante (40) années. La Société peut, le moment venu, choisir le ou les terrains qu'elle vous loue, dans des limites prévues dans le document à signer. La Société a la faculté de prolonger la durée du bail, deux (2) fois, pour une période de cinq (5) années à chaque fois.

**Objet :** Sous réserve des études qui demeurent à réaliser, des autorisations à obtenir et du cadre « légal » applicable, la Société envisage d'installer un projet photovoltaïque sur les terrains loués.

**Formation :** Le bail se forme par la décision du locataire.

**Effets :** Ses effets peuvent naître ensuite si le locataire obtient :

- les autorisations administratives,
- un soutien financier effectif des banques, fonds d'investissement ou autres (lui permettant de couvrir 80% du prix du développement, d'acquisition et de construction des équipements de la centrale photovoltaïque et la TVA correspondante),
- une offre de raccordement du gestionnaire du réseau électrique d'un montant correspondant aux conditions de marché et pour une durée de réalisation inférieure à VINGT-QUATRE (24) mois,
- l'engagement ferme d'un tiers d'acheter l'électricité produite par la centrale photovoltaïque (contrat d'achat de 15 ans minimum) ou que la centrale de la Société soit désignée lauréate d'un appel d'offre ministériel.

**Loyer :** Il naît à la mise en service de la centrale photovoltaïque (correspondant au début de l'injection permanente de l'électricité produite dans le réseau public) ou au plus tard 19 mois après la naissance des effets du bail. Son montant est de ( ) € par hectare loué une fois la centrale photovoltaïque mise en service.

- **Servitudes :** Au-delà du bail quelques besoins accessoires peuvent donner lieu à servitude. Il peut s'agir de :

- l'accès,
- l'enfouissement de câbles,
- la protection contre tout obstacle au rayonnement solaire,
- l'établissement de zones temporaires d'intervention. Les servitudes sont consenties pour une durée identique à celle du bail. Les servitudes se forment dès que la Société en prend la décision, l'acte notarié venant ensuite en faire la constatation. Compte tenu du montant de la redevance, ces servitudes ne donnent pas lieu à indemnités.

- **Cantonnement/conciliation**

BP 

Si tout ou partie des terrains devant être pris à bail étaient occupés par un tiers, ce tiers devra résilier avec vous tous ses droits sur la surface de la centrale.


En outre, ce tiers doit accepter les servitudes précitées.


- **Promesse**

**Définition :** Le propriétaire consent définitivement et irrévocablement à la formation du bail et des servitudes associées sur les terrains visés. Le locataire a la faculté de lever ou non toute option formant le bail et/ou les servitudes en tout ou partie dès qu'il le décide. Ceci permet notamment au locataire de sécuriser son projet lors de la phase d'étude et lors de la phase de construction.

**Durée de la promesse :** quatre (4) années.

Entre la signature de la promesse et la formation du bail vous reconnaissez à la Société la faculté de venir sur les parcelles objet du bail afin d'effectuer les diligences nécessaires pour mener à bien son projet.

Monsieur Patrick BESSE	Le: 12.07.2021 A: la Courtière Signature : 
------------------------	--

BP 

## ANNEXE 2 - PARCELLES PROMISES POUR LE BAIL OU L'AUTRE BAIL

Commune	Section	n°	Lieudit	Surface
LA COURTINE	E	108	Le Puy du Roc et des Vergnes	18 ha 15 a 90 ca
				Total : 18 ha 15 a 90 ca

Pour rappel : en cas de changement dans la propriété de la parcelle avant l'exercice de l'option de Bail ou de l'autre bail (Article 14 de la Promesse), le Propriétaire s'engage à en informer la Société.

En cas d'acquisition, à quelque titre que ce soit d'autres parcelles qu'il souhaiterait voir louées dans le cadre de l'autre bail, le Propriétaire en informe la Société et, ensemble, ils traiteront ces nouvelles parcelles comme faisant partie du tableau ci-dessus.

Ces dispositions seront reprises dans le Bail, s'il venait à se former.

### ANNEXE 3 - TITRE D'HABILITATION A CONSTRUIRE

Je soussigné

Monsieur Patrick BESSE

né à AUBUSSON


le 19/10/1970

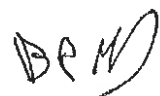
demeurant Baisseresse, LA COURTINE 23100

Propriétaire de la parcelle suivante :

Commune	Section	n°	Lieudit	Surface
LA COURTINE	E	108	Le Puy du Roc et des Vergnes	18 ha 15 a 90 ca
				Total : 18 ha 15 a 90 ca

Autorise la Société TSE, SAS au capital de 1 040 000 €, RCS de Grasse n° 819 466 756, ayant son siège 55, allée P. ZILLER, VALBONNE (06 560) ou tout tiers qui viendrait dans ses droits, à accomplir toute formalité préalable à la réalisation d'un projet de construction d'une centrale photovoltaïque, tel qu'exposée dans l'acte dont la présente autorisation est une annexe, sur la parcelle ci-dessus, ainsi que, plus largement, de rechercher tout permis et toute autorisation administrative requise dans cette mesure.

Monsieur Patrick BESSE	Le: 12.07.2021 A: de Courtine Signature : 
------------------------	--



Département de la CREUSE

# MAIRIE DE LA COURTINE

Code Postal 23100

Téléphone : 05 55 66 76 58

E-mail : mairie@lascourtine.fr



## ATTESTATION

Je soussigné, Jean-Marc MICHELON, Maire de LA COURTINE, atteste que les parcelles cadastrées E 106, 107 et 108, sises à LA COURTINE (23100), Besseresse, n'ont pas été parcourues pas un incendie au cours des quinze dernières années.

Fait à LA COURTINE,  
le 12 juillet 2023

Le Maire

Jean-Marc MICHELON



## SITUATION AU REPERTOIRE SIRENE

A la date du 25/10/2023

<b>Description de l'entreprise</b>	<b>Entreprise active depuis le 10/06/2022</b>
Identifiant SIREN	914 687 678
Identifiant SIRET du siège	914 687 678 00013
Dénomination	COURTINE PV
Catégorie juridique	5710 - SAS, société par actions simplifiée
Activité Principale Exercée (APE)	35.11Z - Production d'électricité
Appartenance au champ de l'ESS <sup>1</sup>	Non
Appartenance au champ des sociétés à mission	Non

<b>Description de l'établissement</b>	<b>Etablissement actif depuis le 10/06/2022</b>
Identifiant SIRET	914 687 678 00013
Adresse	IMMEUBLE ATLANTIS 2 - SOPHIA ANTIPOLIS 55 ALL PIERRE ZILLER 06560 VALBONNE
Activité Principale Exercée (APE)	35.11Z - Production d'électricité

1 : Economie Sociale et Solidaire

**Important :** A l'exception des informations relatives à l'identification de l'entreprise, les renseignements figurant dans ce document, en particulier le code APE, n'ont de valeur que pour les applications statistiques (décret n°2007-1888 du 26 décembre 2007 portant approbation des nomenclatures d'activités françaises et de produits, paru au JO du 30 décembre 2007).

**Avertissement :** Aucune valeur juridique n'est attachée à l'avis de situation.