

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :
En exercice : 15
Présents : 14
Votants : 15

Date de convocation : 16/05/2023
Secrétaire de séance : Céline LOVET

L'an deux mille vingt-trois et le 16 Mai, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire, dans la salle de réunions de la mairie sous la présidence de Mme SCHNEIDER Sylvie, Maire.

Présents (13) : Présents : SCHNEIDER Sylvie, BATTARD Patrick, BERTHET Daniel, COUX Emmanuel, DONZEL Jérôme, FEITH Jérôme, FIAMENGHI Martine, JONGMANS Thérèse, LINETTE Séverine, LOVET Céline, MOCELLIN Yves, MOLLARD André, MOLLOT Henri, VUAGNOUX Philippe.

Absent (1) : STROOBANT Maëlle (procuration de vote)

N° 21-2023 : LOCATION D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE ZA N° 27 (Projet de stockage d'énergie par batteries par la société Gaz Electricité de Grenoble)

Mme Le Maire donne lecture de la promesse - bail civil concernant la location d'une partie de la parcelle ZA n° 27 (environ 1 100 m²) pour le projet de stockage d'énergie par batteries par la société GEG (Gaz Electricité de Grenoble).

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré

- Approuve la promesse - bail civil concernant la location d'une partie de la parcelle ZA n° 27 situé à Préquin.
- Autorise Mme Le Maire à signer ce document avec la société GEG (Gaz Electricité de Grenoble).
- Autorise Mme Le Maire à procéder à la levée d'options et à signer toutes les pièces nécessaires.

Fait et délibéré à Ste-Hélène-du-Lac, le 24 mai 2023.

Pour copie conforme.

Le Maire,
Sylvie SCHNEIDER



Secrétaire de séance,
Céline LOVET

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Celine Lovet', written over a faint horizontal line.

Certifié exécutoire
Reçu en Préfecture ou sous-préfecture le
Publié ou Notifié le

PROMESSE

BAIL CIVIL – CONSTITUTION DE SERVITUDES

Modules de batteries de stockage d'électricité

Parties

Entre les parties suivantes (« Parties ») :

1°) La **Commune de Sainte-Hélène-du-Lac**, précisément identifié(e) **Annexe 1**, (« **Propriétaire** »)

2°) La **Société GEG**, précisément identifiée **Annexe 1** (« **Société** »)

En cas de pluralité de personnes ayant une même qualité, toutes consentent aux présentes de manière solidaire et indivisible entre elles et au profit de la **Société**.

Représentation

La **Société** est représentée par Mme Christine GOCHARD, agissant en qualité de Directrice Générale de GEG, qui déclare et garantit disposer de tous les pouvoirs à l'effet des présentes.

La **Commune de Sainte-Hélène-du-Lac** est représentée par Sylvie SCHNEIDER, Maire en exercice, qui garantit être dûment habilité, en vertu d'une délibération exécutoire de la Commune en date du ++.

Exposé

La **Société** envisage de réaliser une entité de production, composée notamment de modules de batteries de stockage d'électricité, accessoires électriques et techniques, câbles et réseaux compris (ensemble : « **Entité de stockage** » ou « **Installation** ») sur un terrain appartenant au domaine privé de la **Commune de Sainte-Hélène-du-Lac**.

Les Parties ont manifesté leur intérêt pour ce projet, chacune dans la mesure de ses droits respectifs.

Dans ce cadre, les Parties conviennent de ce qui suit (« **Promesse** »).

BAIL

Conformément aux dispositions des articles 1709 et suivants du Code civil relatives au louage de chose, ~~Le~~ **Propriétaire** consent à un bail civil sur tout ou partie des Terrains désignés en **Annexe 2** (« **Bail** »). Ce Bail permet à son bénéficiaire de construire sur les Terrains loués, d'être propriétaire de ses constructions et de disposer librement de ses droits. La **Société** y consent en tant que promesse.

1. LOYER

1.1 Montants périodiques¹

○ Montant de base

DEUX MILLE (2 000) €, à compter de la naissance du loyer (**Article 1.2**). Ce montant « base » a été fixé de gré à gré entre les Parties, compte tenu de la valeur d'usage à nu des Terrains concernés.

Ce montant est à nouveau applicable à compter de l'achèvement de l'exploitation de l'Installation implantée sur les Terrains de l'**annexe 2** par la **Société** et jusqu'à son démantèlement permettant la remise en état des lieux.

○ Montant en « exploitation »

A compter de la mise en service industrielle de l'Installation (« **MSI** ») et jusqu'à l'achèvement de l'exploitation de l'Installation, le montant du loyer de « base » augmente et est porté à la somme **NEUF MILLE (9 000) €/an**.

Il est entendu que la MSI correspond au début de l'injection dans le réseau public de l'électricité produite par l'Installation.

1.2 Régime

Naissance : à la réalisation des conditions suspensives de l'**Article 2.2**.

¹ Dans l'ensemble de l'acte, tous les montants de redevance et d'indemnité s'entendent hors taxes.

Périodicité : annuelle

Echéance : date d'anniversaire de la réalisation des conditions suspensives de l'**Article 2.2**

Délai : paiement dans les SOIXANTE (60) jours sous la réserve de la réception d'un titre de recettes dûment rempli.

Terme : échu

Calcul : *prorata temporis*, en tant que de besoin, et notamment : lors du passage du montant de base au montant en exploitation de la redevance, lors du passage au montant de base à la fin d'exploitation ; lors de la caducité éventuelle du bail.

Mode : virement bancaire

Intérêts de retard : TROIS (3) fois le taux de l'intérêt légal, à compter du premier jour de retard, automatiquement

1.3 Révision du loyer

Le montant en exploitation est révisé avant chaque paiement automatiquement de 1% par an.

Pour que le « montant en exploitation » du loyer commence à être révisé, il convient (i) qu'il ait déjà été payé une première fois et (ii) que la Société ait commencé à vendre l'électricité produite par son Installation depuis au moins un an et deux mois calendaires pleins et successifs, ce délai courant à compter de la MSI. Une fois ces deux exigences satisfaites, la révision a lieu à chaque paiement, automatiquement.

1.4 Contributions et charges

Outre le paiement du loyer, la Société acquitte les taxes, impôts et charges de type foncier afférents aux Terrains pris à Bail susceptible d'être dus en sa qualité d'occupant. Le cas échéant la commune émet un titre de recettes correspondant à la part mise à la charge de la société.

2. DURÉE DU BAIL – CONDITIONS SUSPENSIVES

2.1 Durée

¹ Entre les Parties, une communication par LRAR est réputée connue de son destinataire à la date de première présentation, cette date faisant 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.

DIX (10) années pleines et consécutives à compter de la réalisation des conditions suspensives (**Article 2.2**). La Société peut repousser unilatéralement la fin du Bail d'UNE (1) années entières et consécutives supplémentaires, cette faculté lui étant ouverte CINQ (5) fois consécutives. Si elle exerce cette faculté, elle en informe le Propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception (« LRAR¹ »), TROIS (3) mois pleins au moins avant la fin du Bail en cours. Cette prorogation commence à l'instant qui précède la fin du Bail en cours².

À l'exception de sa date de fin, le Bail demeure inchangé pour toute période prorogée. La Société prend en charge les frais afférents à cette prorogation, d'acte notarié et de publicité foncière.

2.2 Conditions suspensives

Après la Levée d'Option de Bail, la naissance de ses effets et le départ de sa durée dépendent encore de la survenance de deux événements. Il est convenu d'un délai d'UNE (1) année pleine et successive pour que ces événements puissent survenir à compter de la levée d'Option du présent bail. La Société peut prolonger ce délai 3 mois plein(s) supplémentaires, dès lors qu'elle informe le Propriétaire au moins UN (1) mois plein avant la fin du délai en cours. Le délai prolongé commence à l'instant qui précède la fin du délai en cours. Si ces événements ne se réalisent pas, le Bail est caduc de plein droit et automatiquement, sans indemnité à la charge de la Société. Ces événements, qui constituent des conditions suspensives, sont :

- l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives et/ou publiques et/ou privées nécessaires à la construction et à l'exploitation du projet de la Société, ainsi que les droits nécessaires au raccordement au réseau public d'électricité de l'Installation qu'elle envisage. Ces autorisations sont obtenues lorsqu'elles ont toutes acquises un caractère ferme, définitif et irrévocable ;

² Ce mécanisme répond à la situation d'incertitude que la Société peut rencontrer vers la fin d'une période en cours, concernant le marché de la vente d'électricité, ainsi que les techniques existantes ou encore le coût d'entretien et d'exploitation de ses constructions.

- la mise à disposition effective par un ou plusieurs établissements financiers, au profit de la Société, des sommes nécessaires au paiement d'au moins QUATRE VINGTS (80) % du prix de développement, d'acquisition et de construction de son projet de Centrale, ainsi que de la TVA afférente. Ce financement doit être remboursable sur une durée d'au moins ++ (++) années, à un taux annuel fixe inférieur à ++ (++) % hors assurance.

Pour le seul besoin de ces deux conditions suspensives, le projet de la Société est défini comme la construction et l'exploitation d'une Installation, d'une puissance installée d'au moins QUATRE (4) MW et d'au moins UN (1) poste(s) de livraison, sur les Terrains pris à Bail.

Si ces conditions suspensives se réalisent, la Société informe le Propriétaire sans délai, par LRAR. La Société a la faculté de renoncer à chacune de ces conditions suspensives, prévues à son seul bénéfice. Cette renonciation équivaut, juridiquement, à la réalisation de la condition suspensive concernée.

Après la réalisation de la dernière des conditions suspensives, la Société peut commencer à utiliser les Terrains loués dans les DEUX (2) jours calendaires suivants la LRAR précitée. Le Propriétaire sont alors tenus de laisser ces lieux libres de toute occupation et en bon état.

3. ÉTAT DES LIEUX ET LOCALISATION

3.1. Identification du BIEN

À Saint-Hélène-du-Lac (73800), un terrain non bâti comprenant (identifier les éléments existants si besoin) le tout cadastré :

Section	N°	Surface
ZA	27	1100 m ²

Le Propriétaire accepte que l'Installation puisse être implantée sur tout ou partie des Terrains de l'Annexe 2, en fonction de leur contenance et des contraintes techniques et juridiques du projet de la Société.

Etant précisé que seule une partie de la parcelle ZA 27, représentant environ 1100 m² (MILLE CENT mètres carrés), est concernée par l'implantation de l'Installation, le surplus pouvant faire l'objet de servitudes.

3.2. Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire est établi, aux frais de la Société, au plus tard avant tout début de travaux sur les Terrains loués. Cet état des lieux sert de référence en fin de Bail et est annexé au présent bail en Annexe 7.

3.3. Clôture du terrain pris à bail

La société édifiera une clôture qui délimitera l'emprise prise à bail. Le plan de la clôture sera annexé en Annexe 2.

4. JOUISSANCE ET DESTINATION

Le Bail donne à la Société la faculté d'implanter sur les emprises du Bail, notamment tout ou partie de l'Installation, ce qui inclut les modules de batteries de stockage d'électricité et/ou ses équipements annexes, tels que câbles, postes de transformation, onduleurs, poste de livraison, clôture, citerne, à sa décision, ses frais et sous sa responsabilité. La Société est seule responsable des dommages pouvant résulter de la construction et de l'exploitation de ses installations. Elle fait garantir la réparation de tels dommages auprès d'une ou plusieurs Sociétés d'assurance notoirement solvables.

L'Installation qu'elle fait réaliser respecte les règles de l'art.

La Société est propriétaire de l'Installation. A ses frais, elle la maintient en bon état d'entretien et de réparation.

Au cas par cas, il peut être convenu de conditions particulières de jouissance, liées à la situation objective de tout ou partie des Terrains de l'Annexe 2. Ces conditions sont, en ce cas, précisées en Annexe 5, dont le contenu prévaut sur celui du corps de la Promesse en cas de contradiction.

Le Propriétaire consent à la Société la faculté de transférer le présent Bail à tout tiers. Le nouveau bénéficiaire est engagé directement envers le Propriétaire, ce qui libère corrélativement la Société, à la date à laquelle le transfert leur a été notifié (par LRAR). Le Propriétaire y consent en acceptant les présentes.

En cas de modification dans la propriété des Terrains de l'**Annexe 2** pendant la durée du Bail, notamment par vente, apport, échange, démembrement, constitution d'une servitude ou de plusieurs, etc., le Propriétaire s'engage à titre de résultat à obtenir, préalablement, l'engagement écrit et daté de tout nouveau titulaire de droit sur ces Terrains de respecter et d'exécuter le Bail, au profit de la Société. Il en informe la Société par LRAR sans délai, en lui adressant à cette occasion l'original de l'écrit précité.

5. CADUCITÉ

Si, pour une raison objective et indépendante de la Société, se produisait en cours de Bail un événement l'empêchant d'exploiter l'Installation, soit totalement, soit en majeure partie, ou l'empêchant de vendre l'électricité produite à des conditions assurant la pérennité de son activité (par référence aux pratiques du secteur du stockage d'électricité du moment), la Société pourrait invoquer la caducité du Bail.

Si la Société met en œuvre cette faculté, elle en informe sans délai le Propriétaire. Elle n'est pas libérée, pour autant, de ses devoirs prévus pour la fin de Bail (**Article 8**).

6. RÉSILIATION

La Société peut procéder à la résiliation unilatérale du présent bail par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la **Commune de Sainte-Hélène-du-Lac** moyennant le respect d'un préavis de trois (3) mois, pour l'un des motifs suivants :

-La cessation du contrat de raccordement avec RTE pour une cause indépendante de la Société

-L'interdiction d'exploiter l'Entité de stockage pour une cause indépendante de la Société

-L'arrêt définitif, partiel ou total, de l'exploitation de l'Entité de stockage consécutivement à une modification légale ou réglementaire, la destruction de tout ou partie de l'Installation, les situations de force majeure rendant l'exploitation particulièrement difficile ou impossible telle la destruction totale ou partielle du réseau de transport ou du réseau de distribution d'électricité nécessitant une interruption longue d'exploitation de l'Installation.

-Un élément de l'Installation compromet l'équilibre économique de son exploitation.

La **Commune de Sainte-Hélène-du-Lac** n'a aucune faculté de résilier le contrat par anticipation. Elle n'a que le droit d'en demander, éventuellement, la résiliation en cas d'inexécution. La **Commune de Sainte-Hélène-du-Lac** peut ainsi demander judiciairement la résiliation du Bail après sommation par LRAR restée sans effet pendant trois (3) mois visant expressément la présente clause et l'intention de s'en prévaloir, en cas d'inexécution par la **Société** des obligations essentielles résultant du Bail, et notamment en cas de défaut de paiement du loyer.

La **Commune de Sainte-Hélène-du-Lac** convient que ne sera pas constitutif d'une telle diminution l'exécution de travaux de défrichage de la parcelle d'assiette du Bail.

En cas de résiliation, la Société n'est pas libérée de ses devoirs prévus pour la fin de Bail (**Article 7**).

7. DÉMANTELEMENT

Avant la fin du Bail, quelle qu'en soit la cause, la Société s'engage à démanteler l'Installation réalisée sur les Terrains pris à Bail et les aménagements réalisés dans les zones de Servitudes. Elle doit remettre ces lieux en leur état antérieur conformément à l'état des lieux d'entrée annexé au présent Bail, sans être cependant comptable de leur usure ou de leur vieillissement normal.

La Société assume seule le coût de recyclages des modules de batteries de stockage d'électricité.

SERVITUDES

8. SERVITUDES

Le Propriétaire consent définitivement aux servitudes suivantes (« **Servitudes** »¹). La Société y consent en tant que promesse. À tout moment des présentes, la Société peut faire naître une, plusieurs ou toutes ces Servitudes par Levée d'Option.

¹ Droit par lequel une propriété est partiellement mise au service d'un autre droit afin, par exemple, de pouvoir traverser un terrain, d'y enfouir des câbles, etc.

9. LOCALISATION

Les Servitudes peuvent s'exercer sur les Terrains de l'**Annexe 2** que la Société ne prend pas à Bail conformément aux dispositions de l'article **3.1**.

10. DURÉE DES SERVITUDES

Identique à celle prévue à l'**Article 2** (sous le bénéfice des mêmes conditions suspensives). Elles ne peuvent durer plus longtemps que le Bail.

11. OBJET DE SERVITUDES

- l'**enfouissement** de câbles et de canalisations, à une profondeur d'au moins QUATRE VINGTS (80) centimètres de la surface et sur une longueur maximale égale à celle des Terrains où cette servitude s'exerce
- le **passage** en tout temps et heures, de tous véhicules et personnes, sur une bande de six (6) mètres linéaires de large en ligne droite, et allant jusqu'à vingt (20) mètres linéaires de large en courbe, au maximum, et sur une longueur maximale égale à celle du ou des Terrains où s'exerce cette servitude
- la **préservation de l'ensoleillement**, évitant la constitution de tout obstacle (appelé « masque ») au rayonnement solaire sur les Terrains pris à Bail
- l'**appui et l'ancrage sur le sol ou dans le sous-sol, le cas échéant**, des structures porteuses des modules, des onduleurs, des postes de transformation, un poste de livraison, des armoires électriques, cet appui ou cet ancrage pouvant requérir de couler une chape de béton pour ce qui est notamment du poste de livraison
- l'**établissement d'une zone de retrait**, telle qu'éventuellement imposée par l'Administration au titre de la lutte anti-incendie
- l'**installation de citernes**, telle qu'éventuellement imposé par l'Administration au titre de la lutte anti-incendie.

12. EXERCICE

Selon l'objet de chaque Servitude, le Propriétaire reconnaît à la Société la faculté de faire procéder, sur leur zone d'exercice, aux travaux, de réalisation et d'entretien, à sa décision, ses seuls frais et sous sa seule responsabilité.

Pendant la durée des travaux de réalisation ou d'entretien des Servitudes, le Propriétaire laisse toute personne missionnée par la Société avoir accès aux zones concernées et utiliser comme emprise au sol la superficie raisonnablement nécessaire à ces travaux, à proximité de l'assiette d'exercice des Servitudes concernées.

Les installations résultant de ces travaux appartiennent à la Société jusqu'à la fin des Servitudes.

Il est indiqué que les Servitudes ne donnent lieu à aucune indemnité.

PROMESSE

13. DURÉE DE LA PROMESSE

TROIS (3) mois pleins et consécutifs à compter de la signature de l'ensemble des Parties. La Société peut la prolonger unilatéralement **DEUX (2) fois** pour une durée de **DEUX (2) mois** entiers et consécutifs supplémentaires. A cet effet, la Société adresse sa décision au Propriétaire par LRAR, UN (1) mois pleins au plus tard avant la fin de la durée en cours. Si cette prolongation est mise en œuvre, elle prend effet à l'instant qui précède la fin de la Promesse en cours.

En l'absence de Levée d'Option pendant la Promesse le cas échéant renouvelée, celle-ci est caduque, automatiquement et sans indemnité.

14. LEVÉE D'OPTION(S)

La Société a la faculté de lever toute option formant le Bail et Servitudes, en tout ou partie selon les besoins de son projet (« **Levée d'Option** »).

Dans sa Levée d'Option, la Société précise alors la localisation et l'emplacement des Terrains loués et/ou de toute Servitude à laquelle elle consentirait.

La Levée d'Option suffit à former le Bail et/ou les Servitudes. Cette formation est définitive à la date de la Levée d'Option et en son lieu. Elle n'est pas repoussée à la signature d'un acte spécifique, notamment en la forme notariée.

Après levée d'Option, la Société informe le Propriétaire, par LRAR ou tout autre moyen permettant d'établir sa date de présentation à ses destinataires. Pour donner une date certaine à tout contrat formé par Levée d'Option, la Société peut faire enregistrer sa Levée d'Option.

La Société peut également faire constater la formation du Bail et/ou des Servitudes par acte notarié. Cet acte notarié répond seulement aux besoins de publicité foncière. La Société donne alors rendez-vous au Propriétaire en l'Étude d'un Notaire, afin de procéder à cet acte.

Avant ce rendez-vous, le Notaire prépare la documentation, qu'il envoie ensuite aux Parties. Elles s'engagent à lui fournir toute pièce qu'il demanderait dans ce cadre, ainsi qu'à participer aux actes notariés, conformément au consentement déjà donné lors des présentes ou lors de la Levée d'Option. Elles s'engagent aussi à se rendre au rendez-vous de signature que ce Notaire leur fixe.

L'ensemble des frais d'actes, droits et honoraires engagés, est à la charge de la Société, ainsi que les frais de publication.

En cas de refus de l'une des Parties de respecter ses engagements, une décision de justice peut constater la formation de tout contrat issu d'une Levée d'Option. Ces contrats peuvent notamment faire l'objet d'une exécution forcée, l'article 1221 du Code civil ne l'empêchant pas. Les Parties reconnaissent que rien, dans les droits auxquels elles consentent, n'est d'une nature « impossible » ou « manifestement disproportionné entre son coût pour son débiteur et son intérêt pour son créancier » (par référence à l'article 1221 précité).

15. DROITS DE LA SOCIÉTÉ DURANT LA PROMESSE

Le Propriétaire autorise la Société à procéder sur les Terrains de l'Annexe 2 aux interventions liées à la préparation de son projet.

Ainsi, la Société peut procéder aux études, diagnostics, tests, mesures, relevés, démarches et travaux de toute nature préalables et nécessaires à la réalisation de son projet.

Dans ce cadre, la Société peut notamment :

- missionner toute personne, pour les étudier techniquement et préparer son projet ;

- procéder à l'installation et au maintien des équipements nécessaires à la mise au point de son projet (relevés topographiques, mesures physiques, notamment d'ensoleillement, études faune et flore, ainsi que de sol, voire de sous-sol, etc.)

- réaliser des travaux préparatoires tels que sondages, travaux de reconnaissance, dégagement de voies d'accès, acheminement et stationnement de tous

véhicules, installations et outillages nécessaires. La Société s'engage à informer le Propriétaire de la nature des travaux et des opérations et à prendre en compte leurs principales contraintes. Dans le cas où des travaux de type destructif (sondage, par exemple) devaient avoir lieu, la Société sollicite préalablement une autorisation *ad hoc* du Propriétaire

- déposer auprès des autorités administratives compétentes toutes demandes, déclarations préalables et autorisations nécessaires ou utiles aux études et à la réalisation du Projet (Urbanisme, Environnement, Énergie, Industrie, raccordement électrique, etc.). Ainsi, à l'Annexe 3, le Propriétaire remplit et signe une autorisation en ce sens.

16. PRÉSERVATION DE LA PROMESSE

Par application de l'article 1124 du Code civil, 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.

Le Propriétaire réserve les Terrains de l'Annexe 2 à la Société et s'engage à ne pas participer, directement ou indirectement, à un projet concurrent dans un rayon de MILLE (1 000) mètres des bords externes de ces Terrains.

Le Propriétaire s'engage aussi à informer la Société par écrit sans délai de tout fait ou acte, de tout changement ou modification concernant les Terrains précités (que ce soit matériellement ou juridiquement), en tout ou partie, en fournissant tous les éléments garantissant le maintien des droits que la Société peut tirer de la Promesse.

Le Propriétaire s'engage par ailleurs le temps de la Promesse à ne consentir aucune servitude sur les Terrains de l'Annexe 2.

17. CHANGEMENT DE CONTRACTANT

Le Propriétaire consent à la Société la faculté de transférer la Promesse à tout filiale du groupe de la Société. Le nouveau bénéficiaire est engagé directement envers le Propriétaire, ce qui libère corrélativement la Société, à la date à laquelle le transfert leur a été notifié (par LRAR). Le Promettant y consent en acceptant les présentes.

En cas de modification dans la propriété des Terrains de l'**Annexe 2** pendant la Promesse, notamment par vente, apport, échange, démembrement, constitution d'une servitude ou de plusieurs, etc., le Propriétaire s'engage à titre de résultat à obtenir, préalablement, l'engagement écrit et daté de tout nouveau titulaire de droit sur ces Terrains de respecter et d'exécuter la Promesse, au profit de la Société. Il en informe la Société par LRAR sans délai, en lui adressant à cette occasion l'original de l'écrit précité.

18. DÉCLARATIONS

Le Propriétaire déclare, respectivement qu'à sa connaissance et sans garantie particulière¹, concernant les Terrains (**Annexe 2**) :

- Il ne s'y exerce aucune servitude (légale ou conventionnelle), charge ou restriction
- Ils ne sont grevés d'aucun droit, de quelque nature que ce soit, au profit d'un tiers. Le Propriétaire déclare également, n'avoir, préalablement aux présentes, rien consenti, directement ou indirectement, qui soit susceptible de concurrencer ou de restreindre les droits que la Société peut tirer des présentes
- 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, etc.) et que, raisonnablement, il n'est pas susceptible d'y donner lieu.

Enfin, si, préalablement à la signature des présentes, le Propriétaire a délivré des informations particulières à la Société, elles sont relatées à l'**Annexe 5**.

Respectivement, chaque Partie déclare, concernant la signature des présentes :

- Disposer de sa pleine capacité sans aucune restriction, incluant toutes les autorisations, délibérations ou habilitations nécessaires pour accepter valablement la Promesse
- Que son identification est exacte et suffisante

¹ La raison de ces déclarations est de fournir à la Société, le plus tôt possible dans son projet, des informations qui pourraient lui échapper ou qu'elle pourrait ne découvrir que tardivement.

- Que, en acceptant la Promesse, elle ne contrevient à aucun contrat ou engagement auquel elle serait déjà partie
- Que, dans leur 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.

19. DIVERS

Litiges : toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution de 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 au Titre Ier du Livre VI du 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. 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 des présentes.

Confidentialité : les Parties s'engagent à assurer la stricte confidentialité des présentes envers tout tiers, sauf dans la mesure imposée par les textes, par une décision de justice ou au profit d'un professionnel tenu au secret (notaire, huissier, avocat, comptable, par exemple).

20. NÉGOCIATION

Les Parties se sont rencontrées et ont échangé sur les éléments d'un accord possible entre elles. À cette occasion, la Société a pu fournir diverses informations sur son projet et les présentes. Ces informations sont reprises en **Annexe 5**.

Après avoir pu débattre des aspects particuliers et de l'équilibre global d'un accord avec la Société, les Parties consentent aux présentes librement et de manière éclairée.

Dans la Promesse, tout droit réservé à l'une des Parties et toute clause apparemment inégale entre elles résultent de la répartition des risques du projet d'Installation de la Société, 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.

21. SIGNATURE ET ANNEXES

Les Parties signent les présentes. En outre, les **Annexes 3** (Titre d'habilitation à construire) et **5** (document d'information précontractuelle) doivent être datées et signées par le Propriétaire.

Les Annexes suivantes font partie intégrante de la Promesse :

Annexe 1	Identifications complémentaires
Annexe 2	Références cadastrales des parcelles et emprise de la clôture
Annexe 3	Titre d'habilitation à construire
Annexe 4	Mandat de signer pour la Société
Annexe 5	Informations précontractuelles
Annexe 6	Délibération de la commune de de Sainte-Hélène-du-Lac donnant pouvoir au Maire de signer la Promesse de bail civil
Annexe 7	Etat des lieux

Fait en 2 exemplaires originaux et identiques, autant que de Parties, plus DEUX (2) aux fins d'enregistrement remis à la Société si elle décidait d'y faire procéder.

La Société	Le Propriétaire
Le	Le
A	A

ANNEXE 1
IDENTIFICATION DÉTAILLÉE

IDENTIFICATION DU PROPRIETAIRE

La Commune des **Sainte-Hélène-du-Lac**

Représentée par son Maire, Sylvie SCHNEIDER habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de la Commune de **Sainte-Hélène-du-Lac**, en date du ++, transmise en préfecture le ++ et affichée le ++ annexée aux présentes.

IDENTIFICATION DE LA SOCIETE

GAZ ELECTRICITE DE GRENOBLE (GEG)

Type de groupement : Société anonyme d'économie mixte locale (SAEML)

Capital social : 25 261 782,76 euros

Siège social : 8 place Robert Schuman à GRENOBLE (38 000)

Lieu d'enregistrement ou d'immatriculation : Grenoble

Numéro d'enregistrement ou d'immatriculation : 331 995 944

Représentée par Christine GOCHARD, sa Directrice Générale

Née le 24/01/1971, à Reims (51)

Demeurant à 2 place Victor Hugo 38000 GRENOBLE

Qui déclare et garantit avoir tous les pouvoirs à effet des présentes

ANNEXE 2
RÉFÉRENCES CADASTRALES DES PARCELLES ET EMPRISE DE LA CLOTURE

Sur la Commune de Sainte-Hélène-du-Lac (73800),

Section	N°	Lieudit	Surface (m ²)
ZA	0027	Prequin	5000
			Superficie Totale : 5000

2.1 Vue globale de la parcelle ZA0027 de 5000m² :



2.2 Surface louée de 1100 m² sur la parcelle ZA0027 :



ANNEXE 3
TITRE D'HABILITATION A CONSTRUIRE (DREAL, PC, Déclaration préalable, etc.)

LE PROPRIETAIRE

La **Commune de Sainte-Hélène-du-Lac**

Représenté par son Maire, Sylvie SCHNEIDER habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de la **Commune de Sainte-Hélène-du-Lac**, en date du ++, transmise en préfecture le ++ et affichée le ++ annexée aux présentes.

Propriétaire des parcelles suivantes sur la Commune des **Sainte-Hélène-du-Lac** :

Section	N°	Lieudit
ZA	0027	Prequin

AUTORISE la Société GEG ou tout tiers qui viendrait dans ses droits à accomplir toute formalité préalable à la réalisation d'un projet d'installation d'une entité de production, composée notamment de modules de batteries de stockage d'électricité, tel qu'exposé dans l'acte dont la présente autorisation est une annexe, sur les parcelles ci-dessus, ainsi que, plus largement, de rechercher toute autorisation administrative requise dans cette mesure.

LE PROPRIETAIRE

Date et Lieu :

Signature :

**Annexe 4
POUVOIR DE LA SOCIETE**

Mandat

Entre :

- La +++, ++++

Le « **MANDANT** », lui-même représenté aux présentes par son Président en exercice, +++++, qui déclare et confirme son pouvoir à signer le présent mandat.

Et

- Madame/Monsieur [Prénom NOM] [épouse NOM D'ÉPOUSE], né(e) le [date] à [Ville (code postal)], de nationalité [nationalité], demeurant à [adresse] à [Ville (code postal)].

Le « **MANDATAIRE** ».

*

**

Le MANDANT consent au MANDATAIRE, qui y consent également, le présent mandat.

Le MANDANT donne ainsi pouvoir au MANDATAIRE de le représenter et de l'engager, en qualité de « Société », dans la promesse de bail emphytéotique et de servitudes, dont ce mandat est une annexe.

Le MANDANT reconnaît avoir une entière connaissance du projet de promesse de bail emphytéotique et de servitude précité, et il libère le MANDATAIRE d'avoir, ici, à en rappeler les éléments essentiels.

Il est précisé que les conditions financières (loyer et indemnités, modalités de paiement, de révision, etc.), ainsi que les durées (de la promesse, du bail et des servitudes) que le MANDANT accepte ont été indiquées par ce dernier au MANDATAIRE. Le MANDANT laisse le MANDATAIRE seul maître de désigner les parcelles objet de cette promesse.

Le Mandant	Le Mandataire
A :	A :
Le :	Le :
Signature (précédée de la mention manuscrite : « <i>bon pour pouvoir</i> »)	Signature : (précédée de la mention manuscrite : « <i>acceptation du pouvoir</i> »)

Fait en deux (2) exemplaires originaux identiques, chaque partie conservant le sien.

Annexe 5
INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES

Cette notice n'est pas un contrat

Elle atteste simplement que les informations ci-dessous ont été remises au Propriétaire

**L'ESSENTIEL D'UN PROJET D'INSTALLATION D'UNE ENTITE DE PRODUCTION, COMPOSEE NOTAMMENT DE
MODULES DE BATTERIES DE STOCKAGE D'ELECTRICITE**

PRINCIPALES PHASES :

- Phase de développement :
 - Concertation préalable des élus de votre territoire
 - Acceptation de tous propriétaires fonciers pouvant être concernés
 - Etudes préalables au dépôt du permis de construire (et autres autorisations administratives, le cas échéant)
 - Concertation avec les différentes parties prenantes du projet
 - Instruction de la demande
 - Obtention d'un permis de construire, définitif et irrévocable
 - Obtention d'un financement du projet

- Phase opérationnelle :
 - Répétition des engagements fonciers par acte notarié, le cas échéant
 - Ouverture de chantier
 - Construction de l'installation
 - Raccordement de l'installation
 - Mise en service de l'installation et inauguration
 - Exploitation de l'installation et maintenance corrélative
 - Démantèlement de l'installation

**L'ESSENTIEL DES CONTRATS FONCIERS
PROJET D'INSTALLATION D'UNE ENTITE DE PRODUCTION, COMPOSEE NOTAMMENT DE MODULES DE BATTERIES
DE STOCKAGE D'ELECTRICITE**

Les principaux accords contenus dans le document (le Projet) qui vous est remis en tant que projet, pour examen, dans une version standard, sont :

- **Droit d'accès et de présence** : sur des Terrains vous appartenant, vous permettez à la Société de réaliser les études de faisabilité de son projet

- **Bail civil** : sur des Terrains vous appartenant, vous consentez à un bail civil d'une durée d'au minimum de DIX (10) années pleines et entières. La Société peut, le moment venu, choisir le ou les Terrains qu'elle vous loue, dans des limites prévues dans le document à signer.

Le bail (comme les servitudes ci-dessous) se forment dès que la Société le décide, sur le ou les Terrains retenus, un acte notarié n'étant ici dressé que pour des besoins de publicité foncière.

Une fois le bail et les servitudes formées, la naissance de leurs effets dépend de l'obtention par la Société d'un soutien bancaire effectif (lui permettant de couvrir le prix du développement de son projet, ainsi que l'achat des composants de l'entité de production, composée notamment de modules de batteries de stockage d'électricité, ainsi que sa construction).

Le bail consenti permet, en effet, à la Société (ou à une Société qu'elle se substituerait pour les besoins du projet) de construire sur les Terrains loués, librement, et d'être propriétaire de ces constructions le temps du bail. Dans le

Projet, vous trouvez la redevance en contrepartie de l'implantation de l'entité de production composée notamment de modules de batteries de stockage d'électricité.

La redevance naît à partir de l'obtention des autorisations administratives et l'obtention du financement de son projet par la Société. Son montant est :

Montant de base : DEUX MILLE (2000) €, à compter de la naissance de la redevance et est à nouveau applicable à compter de l'achèvement du démantèlement de toute installation implantée sur les Terrains

Montant en « exploitation » A compter de la mise en service industrielle de l'Installation (« MSI ») et jusqu'à son démantèlement, le montant de la redevance de « base » augmente et est portée à la somme de **NEUF MILLE (9 000) €/an**.

La redevance est payée annuellement, son échéance étant la date d'anniversaire de l'obtention des autorisations administratives et l'obtention du financement de son projet par la Société. Le paiement a lieu dans les 60 jours, sur facture. Après sa naissance, son montant est automatiquement révisé en fonction de l'évolution du prix de vente HT de l'électricité produite par de l'installation, sur la période écoulée.

- **Servitudes** : sur des Terrains vous appartenant, vous consentez à diverses servitudes, qui se forment si la Société en prend la décision ultérieurement. Elle peut, le moment venu, choisir la ou les servitudes à constituer. Une servitude met un ou plusieurs aspects de vos Terrains (non loués à la Société) au service du projet de la Société. Ces aspects peuvent être : l'accès ; l'enfouissement de câbles ; l'appui des éléments constitutifs de l'Installation ; l'établissement d'une zone de retrait, l'établissement de citernes. 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.

- **Promesse**

Durée de la promesse : SIX (6) mois, avec possibilité pour la Société de proroger **DEUX (2) fois** sa durée, pour **SIX (6) mois**.

Fait à _____

Le _____

Le Propriétaire

Annexe 6

**DELIBERATION DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE-DU-LAC,
DONNANT POUVOIR AU MAIRE DE SIGNER LA PROMESSE DE BAIL CIVIL**