

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 28 MAI 2025

Délibération n°2025.05.081

ZE de la Braconne à Mornac – Promesse de bail emphytéotique pour la mise à disposition d'un foncier dans le cadre du projet H2 Charente

LE VINGT HUIT MAI DEUX MILLE VINGT CINQ à 17 h 30, les membres du Conseil communautaire se sont réunis à l'Espace Carat - 54 Avenue Jean Mermoz 16340, L'Isle-d'Espagnac suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 22 mai 2025

Secrétaire de Séance: Francis LAURENT

Membres en exercice: **75**

Nombre de présents: **52**

Nombre de pouvoirs: **18**

Nombre d'excusés: **5**

Membres présents : Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Joëlle AVERLAN, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Frédérique CAUVIN-DOUMIC, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Frédéric CROS, Fadilla DAHMANI, Serge DAVID, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Anthony DOUET, Chantal DOYEN-MORANGE, Christophe DUHOUX, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Martine LIEGE-TALON, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Jean-Philippe POUSSET, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Thierry ROUGIER, Gérard ROY, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA,

Ont donné pouvoir : Sabrina AFGOUN à Gérard ROY, Brigitte BAPTISTE à Thierry MOTEAU, Jacky BONNET à Frédérique CAUVIN-DOUMIC, Catherine BREARD à Monique CHIRON, Michel BUISSON à Francis LAURENT, Minerve CALDERARI à Raphaël MANZANAS, Jean-François DAURE à Chantal DOYEN-MORANGE, Valérie DUBOIS à Pascal MONIER, Nathalie DULAIS à Joëlle AVERLAN, Jean-Luc FOUCHIER à Isabelle MOUFFLET, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Véronique ARLOT, Charlene MESNARD à Philippe VERGNAUD, Corinne MEYER à Martine RIGONDEAUD, Dominique PEREZ à Michel GERMANEAU, Martine PINVILLE à Fabienne GODICHAUD, Catherine REVEL à Gérard DESAPHY, Zahra SEMANE à Maud FOURRIER, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU à Sandrine JOUINEAU,

Excusé(s): Séverine ALQUIER, Françoise DELAGE, Denis DUROCHER, Marcel VIGNAUD, Vincent YOU,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_81-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025

Publication : 06/06/2025

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 28 MAI 2025

**DÉLIBÉRATION
N°2025.05.081**

Rapporteur : Monsieur ROY

ZE DE LA BRACONNE A MORNAC – PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE POUR LA MISE A DISPOSITION D'UN FONCIER DANS LE CADRE DU PROJET H2 CHARENTE

PROJET DE TERRITOIRE "GRANDANGOULEME VERS 2030"

Pilier : UN TERRITOIRE QUI S'ADAPTE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

Ambition : DÉCARBONATION ÉNERGÉTIQUE

Enjeux : [20301 -2) ENERGIE RENOUVELABLES]

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

Domaines concernés par les objectifs de développement durable impactés positivement :

- ODD 7 : garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables, durables, à un coût accessible
- ODD 12 : établir des modes de consommation et de production durables

Par délibération n°2023.05.108, le conseil communautaire du 25 mai 2023 a approuvé le protocole d'accord avec le consortium H2 Charente (représenté par Hynoé développeur de solutions hydrogène et PJ Invest investisseur local) portant sur le projet de production et distribution d'hydrogène renouvelable en fédérant les entreprises locales (équipements, distributeurs, entreprises de transport, BTP...).

Par délibération n°2025.02.010, le conseil communautaire du 20 février 2025 a approuvé d'une part, la convention de financement de l'ADEME et son annexe technique, et d'autre part, la convention de partenariat Ecosystème territorial H2 Charente.

Cette dernière convention, signée entre le coordonnateur/producteur (H2 Charente) et les Usagers (Bétons de l'Angoumois, GrandAngoulême, SCOTPA, SOC Transp Internat Charentais, SN TPGC, Calitom, Transports Bernon) vise à mettre en place un cadre de travail commun afin de définir les principes de coopération, les conditions nécessaires aux engagements réciproques et les modalités de résiliation.

Ainsi, le projet H2 Charente à dimension expérimentale, visant à décarboner la mobilité lourde sur le territoire de GrandAngoulême grâce à la production et à la distribution d'hydrogène vert, pourra se déployer tout en tenant compte des aléas relatifs à la disponibilité des matériels roulants, des coûts d'usage des véhicules hydrogène, des investissements à réaliser sur le dépôt des bus de la STGA, des incertitudes de la conjoncture économique et de la situation générale des finances publiques.

Ainsi, la société H2 Charente envisage de s'installer sur la commune de La Couronne pour son site de production et de distribution d'hydrogène renouvelable ainsi que sur les communes de Mornac et d'Angoulême pour deux sites de distribution d'hydrogène renouvelable.

Par délibération n°2025.03.046, le conseil communautaire du 27 mars 2025 a approuvé l'engagement de la collectivité pour la mise à disposition, par le biais d'une cession ou d'un bail locatif, dudit foncier à Mornac dans le cadre du projet H2 Charente.

D'une surface d'environ 1 hectare, le foncier concerné se situe dans la ZE de la Braconne, sur les parcelles cadastrées AD 44 et AD 45. Ces 2 fonciers font partie d'un secteur à réaménager, en cours d'études, d'une superficie totale d'environ 6,3 hectares dont GrandAngoulême est propriétaire.

Le projet H2 Charente porte sur l'installation d'un point de distribution d'hydrogène d'une capacité de 1 000 kg/jour, d'une pression de 350 et 700 bars, avec une alimentation depuis la station de production de La Couronne via des trailers 300 bars.

Plus récemment, la société a précisé son besoin en proposant la signature d'une promesse de bail emphytéotique sur le foncier concerné par le projet :

- Durée de la promesse : 5 ans
- Durée du bail : 20 ans renouvelable 2 fois 10 ans
- Redevance : avis des Domaines en cours,
- Création de servitudes liées à la construction future et l'exploitation du site,
- Conditions suspensives : formalités cadastrales et hypothécaires, études techniques favorables, délivrance des autorisations nécessaires (ICPE, permis et licences diverses...), signature de contrat d'achat d'hydrogène (par le preneur)...

Ainsi, au regard de l'avancement du projet de H2 Charente, GrandAngoulême pourrait s'engager à signer une promesse de bail emphytéotique sous certaines conditions suspensives (voir ci-dessus) afin de sécuriser le dossier tant sur le plan foncier que sur le plan juridique et d'engager les études opérationnelles.



Je vous propose :

D'APPROUVER la promesse de bail emphytéotique avec la société H2 Charente, ou tout autre société portant le projet pour son compte, pour la mise à disposition d'un terrain d'environ 1 hectare dans la ZE de la Braconne sur la commune de Mornac, en vue de réaliser le projet de station de distribution d'hydrogène.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer ladite promesse de bail et tout autre document s'y rapportant.

<p>Pour : 70 Contre : 0 Abstention : 0 Non votant : 0</p>	<p>APRES EN AVOIR DELIBERE LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE</p>
---	---

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE
BAIL EMPHYTEOTIQUE ET DE CONSTITUTION DES SERVITUDES**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **La société**, Société au capital deEuros dont le siège social est à, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés desous le numéro, représentée par, en qualité de gérant.

Ou

- **Monsieur/Madame**....., né(e) le à, demeurant, de nationalité française
Mail : N° de téléphone :

Agissant en qualité de Propriétaire – nu propriétaire – usufruitier

- **Monsieur/Madame**....., né(e) le à, demeurant, de nationalité française
Mail : N° de téléphone :

Agissant en qualité de Propriétaire – nu propriétaire – usufruitier

- **Monsieur/Madame**....., né(e) le à, demeurant, de nationalité française
Mail : N° de téléphone :

Agissant en qualité de Propriétaire – nu propriétaire – usufruitier

**Le(s) propriétaire étant
Ci-après dénommé le « BAILLEUR »,
De première part,**

ET

- **La société HYNODE**, société par actions simplifiées, au capital de euros, située au 10 place de la Joliette, Les Docks, Atrium 10.2, 13002 Marseille, immatriculée au RCS de sous le numéro 893 312 769, représentée par Monsieur Anthony HADDAD, dûment habilité à l'effet des présentes,

**Ci-après dénommée le « PRENEUR »,
De deuxième part,
Ci-après dénommés ensemble les « PARTIES » ou séparément la « PARTIE »**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_81-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le PRENEUR est spécialisé dans le domaine des énergies renouvelables, et en particulier, dans la production d'hydrogène à partir du procédé d'électrolyse de l'eau utilisant de l'électricité potentiellement renouvelable. Il met en place des équipements de production/stockage/distribution d'hydrogène et développe et construit des projets de Stations et stations-service hydrogène dans le respect de l'environnement.

Le PRENEUR, ou toutes personnes morales qu'il entendrait s'adjoindre ou se substituer, détiendra et exploitera sur le long terme des Stations et stations-service hydrogène dans le cadre des autorisations administratives réglementairement requises en vue de la vente de l'hydrogène produit à des consommateurs des secteurs Mobilité, Industrie ou Transport de gaz.

Le PRENEUR a initié un projet, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives mentionnées dans la présente promesse, de développer et construire une station de distribution hydrogène composée d'un ensemble d'équipements techniques : compresseurs, refroidisseurs, cuves de stockage gaz basse, moyenne et haute pression, auxiliaires électriques et bornes de distribution (ci-après la « **Station Hydrogène** »). La Station Hydrogène sera, si nécessaire, clôturée aux frais du Preneur.

Le BAILLEUR est propriétaire d'une parcelle (ci-après le « **BIEN**») qu'il souhaite valoriser par la construction d'une Station Hydrogène.

Avant la signature des présentes, les PARTIES se sont rencontrées et ont pu échanger sur les éléments d'un accord possible entre elles. Les PARTIES ont pu échanger sur les éléments descriptifs des différentes installations. Elles déclarent que les dispositions de la présente promesse ont été négociées de bonne foi et que toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

La présente promesse de bail est annexée à un protocole d'accord préliminaire relatif à la création d'un partenariat portant sur la mise à disposition d'une parcelle (objet des présentes) et le développement d'un projet de distribution d'hydrogène.

CECI EXPOSE IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

1. DECLARATIONS DES PARTIES

Les PARTIES attestent par elles-mêmes ou leur représentant que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements pris aux termes des présentes et elles déclarent notamment :

Pour le PRENEUR :

- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ;
- Que sa capacité juridique ne fait l'objet d'aucune mesure susceptible d'entraver la conclusion du bail emphytéotique.

Pour le BAILLEUR :

- Être propriétaire du BIEN, objet des présentes ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_81-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

- Que le BIEN n'est grevé d'aucune charge hypothécaire ou aucun privilège. Dans le cas contraire, le BAILLEUR indique ci-après les charges actuelles grevant son BIEN : **xxx**

Il est précisé que le BIEN devra être libre de toute charge hypothécaire ou privilège le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

- Le cas échéant, qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ;
- Que sa capacité juridique ne fait l'objet d'aucune mesure susceptible d'entraver la conclusion du bail emphytéotique ;
- Que le BIEN est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit. Dans le cas contraire, le BAILLEUR indique la (les) location(s) en vigueur attachée(s) à son BIEN : **xxx**

Il est précisé que le BIEN devra être libre de toute occupation le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

- Qu'à sa connaissance, le BIEN ne fait l'objet, tant en demande qu'en défense, d'aucune procédure en cours, notamment pour raison de servitudes, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, remembrement (aménagement foncier), expropriation, réserve foncière, etc. et n'est pas susceptible de donner lieu à une telle procédure ;
- Qu'aucun réseau et/ou cuve aériens ou en tréfonds ou fosse n'est présent sur le BIEN ;
- Qu'à sa connaissance, rien n'indique la présence dans le sous-sol de vestiges archéologiques ou de cavités souterraines, même remblayées, creusées par l'homme ou naturelles, et qu'il n'existe aucune prescription administrative à ce sujet ;
- Ne pas avoir connaissance d'une quelconque source de pollution sur le BIEN.

2. DESIGNATION

Le(s) BIEN(s), objet de la présente promesse et figurant sur les plans joints en annexe 1, est désigné dans le tableau ci-dessous :

Sect.	Numéro	Adresse (lieudit et commune)	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx
Contenance totale					xx	xx

Il est précisé que la Station Hydrogène pourra porter sur tout ou partie du BIEN. Les PARTIES conviennent qu'un détachement parcellaire sera établi par un géomètre-expert pour que la parcelle objet du bail emphytéotique corresponde à l'implantation de la Station Hydrogène.

La zone d'implantation de la Station Hydrogène sera déterminée à l'issue de l'étude de faisabilité réalisée par le Preneur, compte tenu des caractéristiques du BIEN et de la capacité réelle de raccordement. Le métrage de la zone d'implantation sera effectué par le géomètre-expert.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_81-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025

Publication : 06/06/2025

3. PROMESSE SYNALLAGMATIQUE

La présente promesse comprend une promesse synallagmatique de bail emphytéotique et une promesse de servitudes (ci-après, dénommées ensemble la « **PROMESSE** »).

1.1 Promesse synallagmatique de bail emphytéotique (NUMEROTATION°)

Le BAILLEUR consent au PRENEUR une promesse de bail emphytéotique dans les termes du Titre V du Code rural et de la pêche maritime. Le PRENEUR accepte, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, de prendre à bail emphytéotique le BIEN.

Le PRENEUR accepte la présente PROMESSE en tant que promesse, avec la faculté de se substituer toute personne morale de son choix avant la signature de tout acte réitératif de la présente PROMESSE.

1.2 Promesse synallagmatique de constitution de SERVITUDES

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives définies ci-après, le BAILLEUR promet de consentir au profit du PRENEUR, pour la même durée que le BAIL, sur toutes les parcelles lui appartenant et celles avoisinant le BIEN et non prises à BAIL (à condition qu'il en soit propriétaire), selon le cas :

- Servitude de passage et d'accès au BIEN pour les piétons et les véhicules,
- Servitude de passage en tréfonds et aérien de réseaux de fluides et notamment des réseaux de transport ou de distribution d'électricité, de gaz et de télécommunication ;
- Servitude d'écoulement des eaux pluviales ;
- Servitude de défrichage en périphérie de la parcelle selon les recommandations du SDIS,
- Servitude d'implantation de plusieurs locaux techniques notamment en périphérie du bâtiment,
- Zone de sécurité contre les incendies (selon les prescriptions de l'autorité compétente) ;
- Servitude d'activité non génératrice de poussière ;
- Servitude d'entreposage temporaire des engins, véhicules, outils, stocks et installations nécessaires à la construction, à la maintenance, à l'entretien et au démantèlement de la Station Hydrogène.

Les SERVITUDES seront consenties et acceptées sans prix ni indemnité autres que la Redevance.

Les SERVITUDES seront constituées concomitamment à la réitération par acte authentique du BAIL et aux frais du PRENEUR.

Le BAILLEUR promet de consentir au profit du gestionnaire de réseau d'électricité, de gaz sur la parcelle constituant le BIEN ou celles voisines lui appartenant, les servitudes suivantes, en s'obligeant solidairement avec ses ayants cause, à toutes les garanties de faits et de droit les plus étendues en pareille matière :

- Servitude de passage de réseaux de distribution d'électricité pour le raccordement de la Station Hydrogène,
- Servitude de passage de réseaux de distribution d'eau de ville pour le raccordement de la Station Hydrogène,
- Servitude d'implantation de plusieurs locaux techniques dont raccordement de la Station Hydrogène.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_81-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

L'ensemble des servitudes mentionnées dans le présent article sont désignées les « **SERVITUDES** ».

1.3 Durée de la PROMESSE

La PROMESSE est consentie pour une durée ferme de cinq (5) ans à compter de la date de signature des présentes par l'ensemble des PARTIES.

Le PRENEUR aura la faculté de proroger la durée de la PROMESSE de deux (2) ans supplémentaires, dans l'hypothèse où toutes les conditions suspensives ne seraient pas encore levées. Le PRENEUR pourra exercer cette faculté au plus tard un (1) mois avant l'expiration de la PROMESSE, en notifiant au BAILLEUR son intention de proroger par lettre recommandée avec accusé de réception.

La PROMESSE sera prorogée de plein droit d'une période égale à celle correspondant au recours contentieux contre toute autorisation ou contrat sollicité(e) par le PRENEUR, en vue de la réalisation de la Station Hydrogène, dans la limite de trois (3) ans. Le décompte sera réalisé en considérant comme point de départ, le jour de l'introduction de l'instance devant le juge de première instance, et comme point de fin, le jour où la décision judiciaire est insusceptible de recours ayant force de chose jugée ou le jour auquel il aura été mis fin au recours par une transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil. Pour se prévaloir de cette prorogation, le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR, avant la fin de validité de la PROMESSE, l'introduction du recours.

Il ne pourra être mis fin à la PROMESSE avant son terme que (i) d'un commun accord des PARTIES, (ii) par le PRENEUR, en cas de violation grave d'une ou plusieurs obligations du BAILLEUR telles que précisées à l'article 5.2, à l'exception du cas prévu à l'article 5.3 de la PROMESSE, ou (iii) judiciairement, pour faute ou (iv) en cas de réitération de la PROMESSE par acte authentique.

1.4 Conditions suspensives

La réalisation de la PROMESSE est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes dont l'accomplissement est une condition essentielle de la faisabilité du projet :

1. La justification de **l'origine de propriété** régulière du BIEN remontant à un titre translatif de plus de trente (30) ans ;
2. La production d'un état **hypothécaire hors formalité** datant de moins de deux (2) mois à la date de signature du BAIL attestant de l'absence de tout commandement de saisie et de toute inscription, hypothécaire ou autre, sur la partie du BIEN prise à bail emphytéotique ;
3. La confirmation par le biais d'une **étude technique** que le BIEN est apte à la réalisation de la Station Hydrogène et à son raccordement. La situation et l'orientation du BIEN, ses dimensions, les caractéristiques techniques et la faisabilité de la Station Hydrogène seront, à ce titre, examinées par des bureaux d'études et un bureau de contrôle aux frais du PRENEUR après la signature de la PROMESSE (ci-après l'« **Etude technique** »).
4. **L'obtention de toutes mainlevées**, de sûretés, autorisations, agréments, renonciation à tous droits réels d'origine conventionnelle, judiciaire ou légale, à l'exception des servitudes de service public, sur le BIEN ;
5. La **division cadastrale ou en volumes** du BIEN (le cas échéant) ;
6. L'obtention auprès de tout tiers, personnes publiques ou privées, de toutes **servitudes**, droits de passage nécessaire à la construction et à l'exploitation de la Station Hydrogène ;
7. La délivrance par l'autorité administrative compétente de toutes **les autorisations (notamment ICPE), permis ou licences nécessaires à la construction et à l'exploitation de la Station Hydrogène** et des infrastructures associées, notamment tous arrêtés portant permis

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_81-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

de construire de la Station Hydrogène et des infrastructures associées, toutes autorisations de raccordement, nécessaires à son exploitation selon la législation en vigueur, ainsi que toutes éventuelles autorisations administratives particulières propres au projet de Station Hydrogène ;

8. La conclusion par le PRENEUR d'un (ou plusieurs) **contrat(s) d'achat ferme(s) d'hydrogène** correspondant à minima à 50% de la distribution totale envisagée ;
9. L'obtention par le PRENEUR d'un accord écrit de **prêt** émanant d'un ou plusieurs établissements financiers couvrant au moins cinquante (50%) pourcent du coût de construction, d'édification et de raccordement de la Station Hydrogène.
10. L'obtention d'une **délibération favorable du conseil municipal** de la commune qui accueillera le projet de Station Hydrogène, dans le cas où cette délibération n'aurait pas été obtenue avant la signature des présentes.

Ces conditions suspensives constituent la cause déterminante du consentement du PRENEUR, qui n'aurait pas conclu la présente PROMESSE en leur absence, et sont stipulées dans son intérêt exclusif, étant précisé que le PRENEUR pourra seul s'en prévaloir, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas les invoquer pour faire échec à la réitération de la PROMESSE. Le PRENEUR peut y renoncer unilatéralement.

Les conditions suspensives sont reconnues par le BAILLEUR comme étant licites, possibles et non purement potestatives, de sorte que le BAILLEUR s'interdit d'invoquer une quelconque illécéité, potestativité ou impossibilité des conditions suspensives pour faire échec à la PROMESSE.

Le PRENEUR s'oblige à faire ses meilleurs efforts à l'effet d'obtenir les autorisations et les signatures susmentionnées, le BAILLEUR s'engageant à lui apporter à cette fin son concours, dans toute la mesure utile ou nécessaire.

1.5 Accomplissement des conditions suspensives

Si, au plus tard à la date d'expiration de la PROMESSE, telle qu'éventuellement prorogée, toutes les conditions suspensives sont accomplies ou le PRENEUR renonce à celles qui ne l'auraient été, le BAIL sera parfait et obligera les PARTIES, selon les termes de la PROMESSE et aux conditions ordinaires de droit en pareille matière.

Le PRENEUR informera le BAILLEUR de l'accomplissement des conditions suspensives ou de sa renonciation à celles qui ne seraient pas accomplies, par mail ou par courrier, dans les deux mois (2) à compter de l'accomplissement de la dernière des conditions suspensives ou, en cas de renonciation, au plus tard à la date d'expiration de la PROMESSE, telle qu'éventuellement prorogée.

1.6 Réitération – Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance est subordonnée à la réitération du BAIL, en la forme authentique par devant le notaire désigné par le PRENEUR, assisté le cas échéant par le notaire du BAILLEUR.

Cette réitération interviendra dans le délai maximum de **six (6) mois** (ci-après le « **Délai de Réitération** ») qui suivra la notification par le PRENEUR de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives (ou de la renonciation à celles qui ne seraient pas accomplies).

A défaut de réalisation à l'issue du Délai de Réitération, le PRENEUR pourra mettre en demeure le BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'avoir à comparaître par devant le notaire qu'il aura choisi, à l'effet de signer l'acte authentique de BAIL.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_81-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

Cette mise en demeure devra être notifiée avec un préavis de dix (10) jours ouvrés à compter de la date d'envoi par la Poste. A la date indiquée, il sera procédé :

- Soit à la signature de l'acte authentique de BAIL ;
- Soit, à l'établissement d'un procès-verbal par le notaire, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du BAILLEUR. En cas de défaut du BAILLEUR, le PRENEUR pourra, à son choix, dans le procès-verbal :
 - Soit faire part de son intention de poursuivre judiciairement la réitération du BAIL, sans préjudicier de son droit de demander tous dommages et intérêts ;
 - Soit encore faire constater que la PROMESSE est caduque de plein droit ; cette constatation résultant du défaut prononcé contre le BAILLEUR dans le procès-verbal et la déclaration par le PRENEUR de sa volonté de considérer le BAIL comme résolu de plein droit. Le PRENEUR reprendra alors purement et simplement sa liberté, sans préjudice de son droit de demander tous dommages et intérêts.

2. TERMES ET CONDITIONS DU BAIL EMPYTHEOTIQUE

2.1 Réalisation de la Station Hydrogène

Le PRENEUR pourra installer ou faire installer à ses frais, la Station Hydrogène et procéder à son raccordement au réseau public conformément aux autorisations administratives.

Le BAILLEUR autorise d'ores et déjà expressément le PRENEUR à procéder à ses installations et travaux sous sa seule responsabilité.

De même, le PRENEUR aura l'obligation de missionner un bureau de contrôle agréé afin de réaliser les études, notes de calcul, conformité des travaux à ces études et aux règlements en vigueur.

2.2 Durée du BAIL

Le BAIL est consenti et accepté pour une durée **de vingt (20) ans** à compter de la mise en service de la Station Hydrogène.

La date de mise en service de la Station Hydrogène est conventionnellement fixée entre les PARTIES comme étant la date de prise d'effet du premier contrat d'achat ferme d'hydrogène.

Le PRENEUR notifiera au BAILLEUR par tous moyens et dans les meilleurs délais, la date de mise en service de la Station Hydrogène.

2.3 Reconduction

D'un commun accord, les PARTIES conviennent expressément que le BAIL sera reconductible deux (2) fois pour des périodes successives d'une durée de dix (10) ans chacune, sur demande écrite du PRENEUR et après accord des PARTIES.

2.4 Redevance

Le BAIL et les SERVITUDES seront consentis et acceptés moyennant une redevance payée en numéraire par le PRENEUR dans les conditions suivantes (ci-après la « **Redevance** ») :

La Redevance sera fixée, pour l'ensemble du BIEN, à la somme annuelle hors taxes de

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_81-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

La REDEVANCE sera due à compter de la date de mise en service de la Station Hydrogène (ou au plus tard à l'expiration d'un délai de douze (12) mois suivant la date de signature du BAIL), que le PRENEUR paiera au BAILLEUR en son domicile ou tout autre endroit indiqué par lui. Il est ici précisé que la Redevance n'est pas soumise à la TVA. La date de mise en service sera notifiée au BAILLEUR par le PRENEUR par tous moyens et dans les meilleurs délais.

La première Redevance sera due et exigible un (1) an après la date la plus proche :

- La date de mise en service
- La date correspondant à un délai de douze (12) mois après la date de signature du BAIL.

Cette Redevance sera payable annuellement, à terme échu.

2.5 Résiliation

La résiliation du BAIL pourra être demandée par le BAILLEUR en justice en cas d'inexécution par le PRENEUR de ses obligations ayant des conséquences graves sur le BIEN, telle que notamment la détérioration du BIEN (hors phase de travaux ou de grosse maintenance), ainsi qu'en cas de défaut de paiement de la Redevance par le PRENEUR, deux (2) ans après une sommation restée sans effet.

Toutefois, dans l'hypothèse où le PRENEUR aurait conféré des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers sur ses droits issus du BAIL, le BAILLEUR devra, préalablement à toute sommation, dénoncer, par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR), son projet de sommation à ces tiers. A ce sujet, le PRENEUR s'engage, d'ores et déjà, à notifier au BAILLEUR dès qu'il en aura connaissance, les coordonnées des tiers titulaires de droits réels par LRAR.

De même, dans le cas où le PRENEUR aurait souscrit un ou plusieurs crédit-baux pour le financement de tout ou partie de la Station Hydrogène et des travaux et aménagement de raccordement, le commandement de payer ou la sommation d'exécuter devra obligatoirement être dénoncé au(x) crédit-proprétaires dans les mêmes conditions que ci-dessus, pour autant que ce(s) crédit-baux aient été notifiés au BAILLEUR.

Aucune action aux fins de résiliation du BAIL ne pourra être engagée par le BAILLEUR avant l'expiration d'un délai de quatre-vingt-dix (90) jours calendaires à partir de la date à laquelle la sommation aura été dénoncée à ces tiers (date de présentation de la LRAR).

Dans les trois (3) mois de cette ou ces dénonciation(s), les titulaires de droits réels ou crédit-proprétaires pourront, à leur choix :

- Soit aviser le BAILLEUR, par lettre recommandée avec avis de réception, qu'ils verseront au BAILLEUR la Redevance impayée ou exécuteront l'obligation défailante ;
- Soit signifier au BAILLEUR, par lettre recommandée avec avis de réception, leur substitution pure et simple (ou celle d'un tiers désigné par eux) dans les droits et obligations du PRENEUR, par suite de la cession, à leur profit, du BAIL.

A défaut de quoi, la demande en résiliation devant le juge judiciaire deviendra recevable.

Aucune disposition du présent article ne saurait exonérer d'une façon quelconque le PRENEUR de ses obligations au titre du BAIL, en particulier celle de payer la Redevance à bonne date et de remédier à toute inexécution des charges et conditions du BAIL.

2.6 Condition résolutoire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_81-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025

Publication : 06/06/2025

Le BAIL s'il se réalise, sera consenti et accepté sous la condition résolutoire suivante, stipulée au bénéfice exclusif du PRENEUR qui seul pourra se prévaloir de sa réalisation :

- Résiliation du (ou des) contrat(s) d'achat d'hydrogène devant être conclu(s) par le PRENEUR pour un motif autre que le non-respect de ses obligations contractuelles.

Dans ce cas, si le PRENEUR entend se prévaloir de la réalisation de ladite condition résolutoire, il devra le notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception. La résiliation prendra effet un (1) mois après réalisation de ladite notification.

2.7 Etat des lieux

Le PRENEUR s'oblige à prendre possession du BIEN et de ses accessoires dans l'état où ils se trouveront à la date de signature du BAIL, sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité en raison de cet état ou à l'exécution de quelques travaux préalables que ce soit, sauf accord particulier des PARTIES.

Les PARTIES conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à la charge du PRENEUR le mois de l'entrée en jouissance, et en tout état de cause avant le démarrage des travaux, sur convocation de la PARTIE la plus diligente par lettre recommandée avec accusé de réception au moins cinq (5) jours à l'avance. En cas de défaut de l'une des PARTIES, l'autre PARTIE établira un projet d'état des lieux qu'elle notifiera par lettre recommandée avec accusé de réception à la PARTIE absente. Cette dernière disposera alors d'un (1) mois à compter de la réception du projet (date de première présentation) pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et sera réputé établi contradictoirement.

Le PRENEUR devra au terme du BAIL restituer le BIEN en bon état conformément à l'état des lieux initial, sauf les modifications réalisées conformément aux dispositions du BAIL.

2.8 Propriété – sort des constructions en fin de BAIL

La Station Hydrogène, ainsi que tous travaux et aménagements de raccordement effectués par le PRENEUR seront et resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du BAIL.

A l'expiration du BAIL le BAILLEUR pourra à son choix :

- Conserver la totalité des constructions, aménagements et équipements réalisés par le PRENEUR, y compris la Station Hydrogène, lesquels deviendront au prix d'un euro symbolique, la propriété du BAILLEUR. L'exploitation de la Station Hydrogène postérieurement à la date d'expiration du BAIL sera effectuée sous la seule responsabilité du BAILLEUR. Une fois devenu propriétaire, le BAILLEUR devra s'acquitter des charges d'entretien et de réparation de la Station Hydrogène et fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation nécessaire à l'exploitation.

Ou

- Demander le démantèlement, aux frais du PRENEUR, de l'installation réalisée. Ce dernier procèdera alors au démontage et au transport des équipements.

2.9 Frais

L'ensemble des frais, droits et honoraires relatif à la mise en place du BAIL et notamment les frais d'enregistrement et de publication du bail seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_81-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

2.10 Impôts - taxes

Le PRENEUR s'acquittera de toutes sommes, redevances, taxes, impôts et autres droits, afférents à l'exploitation de la Station Hydrogène qui doit être édifiée sur le BIEN, en application de la législation qui y serait afférente.

2.11 Publicité foncière

Conformément à l'Article 28 du Décret n°55-22 du 5 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, modifié par la Loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, le BAIL ayant une durée supérieure à douze (12) ans, les PARTIES s'engagent à publier ledit BAIL et ses annexes au service de la publicité foncière compétent.
Les frais liés à cette publication seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

2.12 Assurances

A. ASSURANCES DU BAILLEUR

Le BAILLEUR devra assurer, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il pourrait encourir en qualité de propriétaire du BIEN objet des présentes, son assurance devant comprendre un volet recours des voisins et des tiers.

B. ASSURANCES DU PRENEUR

1. ASSURANCES PENDANT LA PERIODE DE TRAVAUX :

Le PRENEUR sera tenu de souscrire avant l'ouverture du chantier, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription, les assurances obligatoires.

2. ASSURANCES APRES ACHEVEMENT DES TRAVAUX :

Pendant toute la durée du BAIL, le PRENEUR devra maintenir la Station Hydrogène et les travaux et aménagements de raccordement assurés pour les dégâts causés par :

- Incendie, explosion, foudre, électricité ;
- Tempêtes, ouragans, grêles ;
- Chute d'aéronefs ;
- Dégâts des eaux ;
- Grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage ;
- Catastrophes naturelles.

Le PRENEUR devra en outre assurer sa responsabilité civile, comprenant un volet recours des voisins et des tiers.

2.13 Sinistres

En cas de sinistre assuré par le PRENEUR, l'indemnité versée sera employée à la réparation et la remise en état de la Station Hydrogène, des travaux et aménagements de raccordement et des remises en état éventuelles ou remplacement du BIEN.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_81-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

Le PRENEUR devra à cette fin obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) qui seraient nécessaires à l'exécution de ces travaux de réparation et de remise en état.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives requises et, plus généralement, pour le cas d'impossibilité de réparation et de remise en état pour dégradation des conditions financières ou de rendement de la Station Hydrogène, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- S'agissant d'un sinistre partiel permettant la poursuite de la distribution d'hydrogène dans des conditions économiques raisonnables, le BAIL se poursuivra jusqu'à sa date d'exigibilité conventionnelle : l'obligation du PRENEUR d'installer la Station Hydrogène et de réaliser les travaux et aménagements de raccordement, comme la faculté d'accession du BAILLEUR à la propriété de ceux-ci seront limitées aux portions non détruites par le sinistre; la Redevance due par le PRENEUR au BAILLEUR sera réduite proportionnellement.
- S'agissant d'un sinistre total ou d'un sinistre ne permettant pas la poursuite de la distribution d'hydrogène dans des conditions économiques raisonnables, le BAIL prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation administrative nécessaire et au plus tard six (6) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des PARTIES.

Dans cette hypothèse, les indemnités d'assurance à percevoir au titre des bâtiments détruits seront, de convention expresse, dévolues au PRENEUR.

Le PRENEUR procédera alors à la remise en état des lieux, conformément à l'état des lieux d'origine. Le BAILLEUR reprendra la jouissance de son BIEN.

3. DROITS, OBLIGATIONS ET AUTORISATIONS RESULTANT DE LA PROMESSE

3.1 Autorisations du PRENEUR

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR ainsi que ses salariés, conseils, prestataires, ingénieurs, techniciens et consultants, pendant toute la durée de la PROMESSE à :

- Se rendre sur le BIEN et à y réaliser l'Etude technique et toute étude préalable à la réalisation du projet de Station Hydrogène ;
- Déposer les demandes de toutes les autorisations administratives nécessaires pour le développement, la construction et l'exploitation de la Station Hydrogène ;
A ce titre, le BAILLEUR signe le mandat prévu à cet effet en annexe 3 ;
- Afficher sur le BIEN toutes autorisations administratives obtenues en vue de la réalisation de la Station Hydrogène.

Le BAILLEUR consent au PRENEUR et/ou à toutes sociétés que ce dernier désignera, une domiciliation gratuite sur le BIEN. La domiciliation prendra automatiquement fin en l'absence de signature du BAIL.

Le BAILLEUR accorde également au PRENEUR l'autorisation d'utiliser et diffuser, notamment à des fins commerciales, les photos du BIEN et de l'éventuelle Station Hydrogène réalisée.

3.2 Obligations du BAILLEUR

Le BAILLEUR s'engage, au profit du PRENEUR, à :

- Faire ses meilleurs efforts pour permettre le développement, la construction et l'exploitation de la Station Hydrogène.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_81-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025

Publication : 06/06/2025

- Consentir au PRENEUR, par le biais du mandat tel qu'annexé, le droit de déposer lui-même auprès des autorités administratives compétentes toutes demandes et déclarations nécessaires ou utiles à la réalisation de la Station Hydrogène.
- Transmettre au PRENEUR l'ensemble des documents et/ou pièces nécessaire au développement de la Station Hydrogène et notamment à la réalisation de l'Etude technique.
- Transmettre, dans un délai d'un (1) mois après la signature de la PROMESSE, au PRENEUR, les documents dont la liste est indiquée en annexe 4 (ci-après les « **Pièces Informatives** »), si elles n'ont pas été fournies au moment de la signature de la PROMESSE.
- Obtenir, dans les délais les plus courts à compter de la mainlevée totale ou signature de la PROMESSE la mainlevée totale ou partielle hypothèques ou privilèges grevant le BIEN, qui devra permettre la signature par les PARTIES d'un bail emphytéotique compatible avec la réalisation de la Station Hydrogène. Il s'engage à en supporter seul les frais éventuels occasionnés (y compris les frais notariés).
- Ne prétendre à aucune indemnité que ce soit à au titre de l'impact notamment visuel et éventuellement sonore de la Station Hydrogène sur le BIEN.

Et pendant toute la durée de la PROMESSE à :

- Ne pas consentir à un tiers quelconque, un bail emphytéotique, un bail à construction, une convention de mise à disposition, un privilège ou une hypothèque ou autres droits équivalents, susceptibles de concurrencer ou de restreindre les droits du PRENEUR au titre des présentes ; Il est précisé que l'engagement d'exclusivité ci-dessus ne cessera de produire ses effets qu'à l'expiration d'un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de la résiliation de la PROMESSE, de la caducité de la PROMESSE, ou de l'abandon du projet de Station Hydrogène à l'initiative du BAILLEUR.
- Sans préjudice des obligations légales ou réglementaires qui s'imposeraient au BAILLEUR et/ou du maintien de son activité économique sur le BIEN, ne pas modifier ou altérer l'état du BIEN, de ses abords et de ses accès tels qu'ils existent à ce jour, sans l'accord préalable et écrit du PRENEUR ;
- Informer le PRENEUR par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification concernant le BIEN ou une partie de celui-ci, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc.) garantissant le maintien des droits du PRENEUR au titre des présentes ;
- En cas de cession ou de transfert de tout ou partie du BIEN, de quelque façon que ce soit à un tiers, le BAILLEUR s'engage à communiquer au tiers concerné, une copie de la PROMESSE et se porte fort de l'engagement dudit tiers de respecter l'intégralité des clauses et conditions des présentes, de telle façon que le PRENEUR ne puisse en aucune façon être inquiété des conséquences de cette cession ou de ce transfert.
- Conserver le BIEN en bon état d'entretien. A ce titre, le BAILLEUR s'engage à ne pas entreposer, sur le BIEN, tout type de déchets. Dans le cas où des déchets seraient entreposés sur le BIEN, par le BAILLEUR ou un tiers, entre la signature des présentes et sa réitération par acte authentique, le BAILLEUR s'oblige à supporter intégralement le coût financier lié à la réalisation du diagnostic des déchets entreposés sur le BIEN le cas échéant, ainsi que leur traitement.

Il est précisé que l'engagement d'exclusivité ci-dessus ne cessera de produire ses effets qu'à l'expiration d'un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de la résiliation de la PROMESSE, ou de l'abandon du projet de Station Hydrogène à l'initiative du PRENEUR.

Pendant la durée du BAIL :

Le BAILLEUR s'interdit, une fois la Station Hydrogène installée et le raccordement effectué, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur ladite Station Hydrogène et sur les différents travaux et

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_81-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

aménagements de raccordement (câbles, panneaux de comptage, etc.) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement.

Le BAILLEUR s'engage à entretenir ses propres installations éventuelles, notamment attenantes au BIEN, de manière à ce qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement de la Station Hydrogène ou causer des dommages à ce dernier.

En cas de carence du BAILLEUR constatée au titre des dispositions ci-dessus, et un (1) mois après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'acquiescement demeurée sans effet, le PRENEUR pourra effectuer ou faire effectuer, aux frais du BAILLEUR, tous travaux ou démarches qu'il jugerait nécessaires.

3.3 Obligations du PRENEUR

Le PRENEUR s'engage à informer régulièrement le BAILLEUR de l'état d'avancement du projet de Station Hydrogène.

Le PRENEUR s'engage également à réaliser l'Etude technique, afin de confirmer le principe même de faisabilité de la Station Hydrogène. Le PRENEUR s'engage à notifier le BAILLEUR du résultat de l'Etude technique.

Dans l'hypothèse où le résultat de l'Etude technique ne permettrait pas de confirmer la faisabilité de la Station Hydrogène, le PRENEUR informera le BAILLEUR s'il entend purement et simplement abandonner le projet de Station Hydrogène. Dans une telle hypothèse, la PROMESSE serait caduque et les Parties déliées de toute obligations l'une à l'égard de l'autre.

Pendant la durée du BAIL, le PRENEUR devra conserver en bon état d'entretien et de maintenance la Station Hydrogène, ainsi que les travaux et aménagements de raccordement et effectuer, à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature sur la Station Hydrogène.

3.4 Conditions particulières relatives à la Station Hydrogène :

Le PRENEUR installera sur le BIEN une Station Hydrogène, dont il restera propriétaire et qu'il exploitera pour son compte, par l'intermédiaire de sous-traitants et/ou de prestataires spécialisés.

La Station Hydrogène ne pourra être précisée qu'une fois l'Etude technique réalisée et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires, le PRENEUR s'engage à soumettre pour validation au BAILLEUR une note technique, dès la finalisation de l'Etude technique.

Le BAILLEUR s'engage à valider les éléments et l'emplacement de la Station Hydrogène, tels que proposé par le PRENEUR, et ne pourra s'y opposer que s'il établit que la proposition du PRENEUR est manifestement inadaptée au BIEN et à l'utilisation qui en est faite par le BAILLEUR. Le BAILLEUR s'engage à communiquer cette validation au PRENEUR par tout moyen, sous un délai de quatre (4) semaines.

4. PACTE DE PREFERENCE

A compter de la signature des présentes et jusqu'au terme initial du Bail ou prorogé, si le BAILLEUR décidait de vendre le BIEN dont il est propriétaire à un tiers quelconque, il s'engage à proposer au PRENEUR le droit d'en devenir acquéreur, par préférence à tout tiers, pour un prix égal à celui qui lui serait offert et aux mêmes conditions. Le BAILLEUR devra en conséquence notifier au PRENEUR par

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_81-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

lettre recommandée avec accusé de réception, le prix et les conditions qu'il aura obtenus du tiers lui ayant fait une offre d'achat.

Le PRENEUR devra faire connaître son intention au BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'user de ce droit de préférence dans les deux (2) mois de la notification qui lui aura été faite du prix et des conditions de vente projetée. A défaut de réponse dans ce délai, le PRENEUR sera considéré comme ayant refusé l'acquisition et sera déchu de son droit de préférence, sans toutefois remettre en cause l'efficacité du Bail.

5. DROIT DE PRIORITE

Si une fois le BAIL régularisé, le BAILLEUR détenait ou venait à détenir des terrains contigus à ceux faisant l'objet des présentes, et envisageait de les donner à bail, il s'oblige à proposer en priorité au PRENEUR, de conclure un avenant au BAIL, ou un nouveau bail pour lui permettre d'installer de nouveaux équipements s'il décidait de réaliser une extension de la Station Hydrogène, et le cas échéant d'implanter les installations techniques complémentaires.

6. RESPONSABILITE

Chacune des PARTIES reconnaît que sa responsabilité sera engagée en cas de violation des obligations définies dans la PROMESSE, sans préjudice de toute exécution forcée aux fins de réitération du BAIL promis en cas de réalisation des Conditions Suspensives (ou renonciation du PRENEUR à se prévaloir de la non-réalisation de celles des Conditions Suspensives stipulées à son profit).

En cas de résiliation de la PROMESSE, en raison d'une violation par le BAILLEUR d'une ou plusieurs de ses obligations, ce dernier s'engage à rembourser les frais et coûts, internes et externes, jusqu'alors engagés par le PRENEUR, sans préjudice de toute demande en dommages et intérêts pour réparation du préjudice subi (notamment la perte de chance d'exploiter la Station Hydrogène).

7. CONFIDENTIALITE

Les présentes, ses annexes et toutes informations liées au projet ou à d'autres projets du PRENEUR doivent être considérées comme confidentielles (ci-après, les « **Informations Confidentielles** »).

Les Informations Confidentielles ne pourront être révélées par les PARTIES sauf :

- (i) s'agissant du PRENEUR, à tous tiers-investisseurs potentiels ou banque de financement, conseil technique ou juridique, ou à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire ;
- (ii) s'agissant du Bailleur, à ses propres conseils juridiques ou financiers ou à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire.

Cette obligation de confidentialité ne cessera de produire ses effets qu'à l'expiration d'un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de la résiliation de la PROMESSE de la caducité de la PROMESSE, ou de l'abandon du projet de Station Hydrogène.

8. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile, chacune en ce qui la concerne, en leur domicile indiqué en tête des présentes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_81-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

9. CESSION – LOCATION – APPORTS EN SOCIETE – SUBSTITUTION

Le PRENEUR pourra céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix. Les cessionnaires ou la société preneur de l'apport devront s'engager directement envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions de la PROMESSE et du BAIL. Toute cession ou tout apport en société devra être notifié au BAILLEUR.

Il est expressément convenu entre les PARTIES que le PRENEUR pourra se substituer dans la réalisation des présentes toutes personnes physiques ou morales de son choix, ce qui est expressément accepté par le BAILLEUR. La substitution sera notifiée par le PRENEUR au BAILLEUR par tous moyens.

10. DROIT APPLICABLE/ TRIBUNAL COMPETENT

La PROMESSE est soumise au droit français et tout litige y relatif sera soumis au tribunal compétent compte tenu de la localisation du BIEN.

11. ENREGISTREMENT

Les PARTIES conviennent d'enregistrer la PROMESSE au centre des impôts, aux frais du PRENEUR.

12. DIVISIBILITE

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 de la PROMESSE.

13. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Les informations et données recueillies font l'objet d'un traitement informatique par le PRENEUR. Le PRENEUR pourra être amené à utiliser les données personnelles recueillies pour répondre à une ou plusieurs finalités, notamment la prospection, la communication d'actualité, la gestion de la relation avec les clients et prospect, l'invitation à des programmes de parrainage, le traitement et le suivi des dossiers clients ainsi que pour répondre aux obligations légales et réglementaires.

Le PRENEUR conserve les données dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les données recueillies pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès et de rectification dans les conditions prévues par la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dite loi « informatique et libertés », telle que dernièrement modifiée par la loi du 20 juin 2018.

Le BAILLEUR peut s'opposer au traitement de ses données personnelles à tout moment et gratuitement par email juridique@enoe-energie.fr ou par courrier sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante : HYN0E chez En0é Energie - **[Service Juridique] -10 Place de la Joliette, Atrium 10.2 Les Docks, 13 002 Marseille.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_81-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

Liste des annexes :

- Annexe 1 : Plan cadastral du BIEN ;
- Annexe 2 : Coordonnées bancaires du BAILLEUR ;
- Annexe 3 : Mandat au bénéfice du PRENEUR ;
- Annexe 4 : Pièces Informatives à fournir au PRENEUR.

Fait à Mornac le xxx

En trois (3) exemplaires originaux (soit autant d'exemplaires que de personnes signataires + un (1) pour l'enregistrement).

Pour le BAILLEUR :	Pour le PRENEUR :
M./Mme xxx dûment habilité aux présentes	M. Anthony HADDAD, dûment habilité aux présentes

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_81-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025

Annexe 1 : Plan cadastral du BIEN

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_81-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025

Publication : 06/06/2025

Annexe 2 : Coordonnées bancaires du BAILLEUR

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_81-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025

Publication : 06/06/2025

Annexe 3 : Mandat au bénéfice du PRENEUR

Je, soussigné(e)(s) **Madame/Monsieur** _____ né le _____,
à _____, étant domicilié à _____,
Madame/Monsieur _____ né le _____, à _____, étant
domicilié à _____,
Madame/Monsieur _____ né le _____, à _____, étant
domicilié à _____,
Madame/Monsieur _____, né le _____, demeurant à _____,
représentant de la société _____,

Donne (donnons) par les présentes pouvoir, avec faculté de substitution ou de sous-délégation, à :

La société HYNQE, société par actions simplifiée au capital de 10.000 euros, dont le siège social est situé 10 place de la Joliette (10.2 Les Docks) 13002 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 893 312 769, OU

Toute société dont la majorité du capital social et des droits de vote est détenue directement ou indirectement par ENOE ENERGIE, la société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 euros, dont le siège social est situé 10 Place de la Joliette (10.2 Les Docks) 13002 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 849 766 092.

De signer, renseigner, solliciter et déposer à mon/notre nom et pour mon/notre compte tous documents, contrats, actes et formalités nécessaires à la bonne réalisation du projet de Station Hydrogène objet de la PROMESSE de bail emphytéotique signée le _____ entre HYNQE et moi-même/nous-même /la société _____ (la « **Promesse de Bail** »), dont :

- Toute étude de la compatibilité du projet de Station Hydrogène avec les règles d'urbanisme ;
- Toute demande d'autorisation administrative préalable à la construction (urbanisme, raccordement, etc.) ;
- Tout document ou formalité nécessaire à la création des établissements secondaires,
- Préparation et dépôt des dossiers d'appel d'offres ;
- Ainsi que tous les actes ou documents pris dans le cadre ou à l'occasion de l'exécution des documents cités ci-dessus et en général faire tout ce qui sera nécessaire.

Il est expressément précisé que ni la société HYNQE, ni une autre société bénéficiaire de la Promesse de Bail, n'est pas habilitée en vertu du présent mandat à effectuer un paiement en mon/notre nom et pour mon/notre compte.

Le présent mandat est consenti à compter de ce jour, pour toute la durée de la Promesse de Bail.

Fait à _____

Le _____

SIGNATURE :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_81-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025

Publication : 06/06/2025

Annexe 4 : Pièces à fournir au PRENEUR

Le BAILLEUR doit transmettre l'ensemble des pièces ci-dessous, dans un délai d'un mois à compter de la signature de la PROMESSE, au PRENEUR :

- Les statuts et un extrait K-bis de moins de trois (3) mois si le BAILLEUR est une société ;
- Le livret de famille, le cas échéant ;
- Le titre de propriété ou une attestation de propriété de moins d'un (1) an portant sur toutes les parcelles objet de la PROMESSE ;
- Pièce d'identité recto/verso (carte nationale d'identité ou passeport) de l'ensemble des BAILLEURS ou du gérant si le BAILLEUR est une société ;
- Le procès-verbal d'assemblée générale autorisant le BAILLEUR à signer la Promesse de bail, si BAILLEUR est une société ;
- Le cas échéant copie du bail rural ou de la convention de mise à disposition.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250528-2025_05_81-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2025
Publication : 06/06/2025