



Département de la Haute-Garonne

**Mairie de  
GOURDAN-POLIGNAN**

**Nombre de Conseillers :**

en exercice	15
présents	14
votants	15

**OBJET :**

Projet photovoltaïque  
au stade – Promesse  
de bail

Acte rendu exécutoire  
après dépôt en Sous-  
Préfecture de Saint-  
Gaudens et affichage

Envoyé en préfecture le 18/10/2024

Reçu en préfecture le 18/10/2024

Publié le 18/10/2024

ID : 031-213102247-20241017-DEL\_2024\_06\_02-DE

SLO

**DÉLIBÉRATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
n° 2024-06-02**

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-sept octobre, à 20 heures

Le Conseil municipal de la commune de Gourdan-Polignan dûment convoqué le 11 octobre 2024, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. SAULNERON Patrick, Maire

Présents : M. SAULNERON, M. BRATUCCI, Mme BRESSOLE, M. COLLA, M. DESERT-LACAY, Mme ECHEVARNE, Mme FAVAREL, M. FRATUS, M. GABAS, Mme GALLEGO, Mme GEVREY, M. LARQUE, M. MARTINEZ, Mme RENAUD

Absents excusés : M. JORDA (procuration à M. FRATUS)

Absents non excusés :

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2541-12

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L.2122-1-1 et L.2122-1-4,

Considérant la candidature spontanée de l'entreprise Fourcade énergie pour l'installation et la gestion d'une centrale photovoltaïque au stade,

Considérant la proposition de promesse de bail,

Considérant l'intérêt de la commune pour le développement des énergies renouvelables telles que le photovoltaïque,

Entendu l'exposé de son Maire et après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- **approuve** le projet de réalisation d'une couverture photovoltaïque au stade municipal de Gourdan-Polignan,
- **approuve** le projet de promesse de bail annexé à la présente délibération,
- **autorise** M. le Maire à signer la dite promesse de bail,
- **autorise** M. le Maire à signer tout acte ou document relatif à ce projet,
- **autorise** l'entreprise candidate et/ou ses représentants à réaliser les études de faisabilité nécessaires au dépôt du permis de construire, sans que cela ne porte préjudice à l'environnement du site concerné.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

  
Le Maire,  
Patrick SAULNERON

La présente décision peut être contestée devant le Tribunal administratif de Toulouse par courrier postal (68 rue Raymond IV, BP 7007, 31068 Toulouse Cedex 7 ; Téléphone : 05 62 73 57 57 ; Fax : 05 62 73 57 40) ou par le biais de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant : <http://www.telerecours.fr>.

## PROMESSE DE BAIL

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**SASU FOURCADE ÉNERGIES**, dont le siège social est 32 rue Georges Lassalle 65000 Tarbes, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Tarbes sous le numéro 839 703 725, représentée en sa qualité de président, par Monsieur Jerome FOURCADE

Agissant pour le compte d'une société de projet qui sera créée dans le but de réaliser investissement d'une centrale photovoltaïque

Ci-après dénommé le « **Bénéficiaire** »

### ET :

Mairie de Gourdan Polignan, dont le siège social est 23 rue René Armand 31210 Gourdan-Polignan, immatriculée sous le numéro siren 213 102 247, représentée en sa qualité de maire, par Monsieur Patrick Saulneron

Agissant en qualité de maire,

Ci-après dénommé le « **Promettant** »,  
(Ci-après dénommés ensemble les « **Parties** »)

### Il est préalablement exposé ce qui suit :

Le Bénéficiaire est une société ayant pour activité la production d'électricité par utilisation des énergies renouvelables et notamment d'énergie photovoltaïque.

A ce titre, le Bénéficiaire a formé le projet, sous réserve du résultat des études de faisabilité et de l'obtention des autorisations nécessaires, notamment d'un tarif d'achat d'électricité suffisant, de réaliser une centrale photovoltaïque d'une surface de 1151 m<sup>2</sup> ci-après « Centrale photovoltaïque ») sur la toiture d'un bâtiment (ci-après le « Bâtiment ») appartenant au Promettant (voir plan annexe 2).

En vue de la réalisation du projet, le Promettant est disposé à mettre les toitures à la disposition du Bénéficiaire et à ce titre, le Promettant s'engage irrévocablement à signer un bail emphytéotique avec la société exploitante des futures centrales photovoltaïque désignées par le bénéficiaire.

En conséquence, les Parties ont convenu d'arrêter la présente promesse de bail (ci-après la « Promesse de bail ») suivant laquelle le Bénéficiaire pourra réaliser le projet, **si le projet peut bénéficier de l'arrêté tarifaire en cours de publication.**

**Le préambule ci-dessus a valeur contractuelle**

## **ARTICLE PRELIMINAIRE**

### Situation hypothécaire

L'immeuble devra être libre de toute inscription et de tout privilège.

A cet égard, le Promettant déclare que l'immeuble est libre de toute inscription et de tout privilège. Au cas contraire le Promettant s'oblige à obtenir de son créancier une mainlevée de l'inscription. Etant précisé que la mainlevée pourra ne porter que sur la partie de bâtiment donnée à bail.

Le Promettant s'oblige à tenir informé le Bénéficiaire des démarches accomplies par lui auprès de son créancier en liaison avec son notaire, ceci afin d'obtenir le plus rapidement possible un accord du créancier.

Cet accord conditionnera la poursuite de l'instruction du dossier par le Bénéficiaire.

## **ARTICLE 1 : OBJET DE LA PROMESSE DE BAIL**

1.1 Par les présentes, le Promettant confère au Bénéficiaire aux conditions déterminées aux articles ci-dessous la faculté de prendre à bail (annexe 4) la toiture du bâtiment (ci-après la « Toiture ») situé sur les parcelles dont la désignation précise figure à l'annexe 2.1 jointe aux présentes (ci-après « le Terrain »), à l'effet d'y permettre l'implantation, l'exploitation et l'entretien, par le Bénéficiaire ou l'une de ses filiales, d'une Centrale Photovoltaïque constituée de panneaux photovoltaïques.

1.2 De plus, le Promettant s'engage également à conférer au Bénéficiaire toutes servitudes d'accès et de passage de réseaux nécessaires au raccordement ENEDIS sur/dans les locaux et sur/sous les terrains dont il est propriétaire (comme précisé annexe 2.2) sur la commune de Gourdan-Polignan et s'engage à donner au Bénéficiaire libre accès permanent au terrain, aux Toitures et aux éventuels locaux techniques dédiés aux Centrales Photovoltaïque pour la construction, l'entretien et l'exploitation de ces dernières.

1.3 Il est convenu entre les parties qu'avant l'implantation de la Centrale Photovoltaïque si la couverture existante ne permet pas de recevoir des panneaux photovoltaïques, le Bénéficiaire procédera à la dépose de la couverture existante et au remplacement de cette dernière par une nouvelle couverture selon les dispositions de l'annexe 3.

## **ARTICLE 2 : DUREE DE LA PROMESSE - MODALITES DE REALISATION**

2.1 La réalisation de la Promesse de bail pourra être demandée par le Bénéficiaire qui pourra lever l'option pendant une période de 3 années à compter de la signature de la Promesse de bail, (ci-après « le Délai »), soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par écrit remis contre récépissé,

A l'issue du délai et à défaut d'avoir été résiliée aux conditions prévues à la promesse de bail, celle-ci sera prorogée pour une durée maximum de 1 an, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'une ou l'autre des parties au domicile élu de chacune des parties au moins trois mois avant le premier terme annuel.

Si à l'issue du délai éventuellement prorogé, le Bénéficiaire n'a pas levé l'option, la Promesse de bail sera automatiquement caduque sans aucune mise en demeure ni formalité, et les Parties seront déliées de toute obligation réciproque sauf l'effet, s'il y a lieu, des dispositions relatives à l'indemnité d'immobilisation définies à l'article 5 ci-après.

2.2 En cas de levée de l'option, un bail emphytéotique devra être conclu par acte authentique régularisé par le notaire choisi par le Promettant, dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la levée de l'option. Si par extraordinaire le bail ne pouvait être conclu dans ce délai de 3 mois en raison de circonstances non imputables aux Parties, et sauf décision contraire du Bénéficiaire, un nouveau délai d'un (1) mois courra pour permettre au Bénéficiaire de régulariser le bail emphytéotique. A défaut de régularisation dans cet ultime délai, le Promettant sera réputé avoir violé ses obligations et notamment l'article 4.1 (d).

### **ARTICLE 3 : CONDITIONS DU BAIL - PRISE DE POSSESSION**

Le bail aura lieu dans les conditions particulières du projet de bail annexé à la Promesse de bail (annexe 4) et dans les conditions précisées ci-après :

3.1 Durée du bail : la durée du bail est fixée à 30 ans à compter de la mise en service de la Centrale Photovoltaïque et, en toute hypothèse, au plus tard dans les 18 mois à compter de la signature du bail.

3.2 Redevances et loyers : Le bail est consenti par le Promettant moyennant un loyer annuel de cent euros (100 €) sur 30 ans.

3.3 Entretien des installations – Remises en état : le Bénéficiaire s'engage à entretenir et à maintenir en parfait état l'ensemble de la Centrale Photovoltaïque. En outre, la remise en état des accès après travaux ainsi que les dommages occasionnés par les travaux seront à la charge exclusive du Bénéficiaire. Le Promettant devra entretenir le chemin d'accès au terrain de manière à faciliter l'accès au terrain par tout véhicule de chantier pendant la phase de construction et d'exploitation du bâtiment.

3.4 Responsabilités et assurances : le Bénéficiaire demeurera seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux nécessaires à l'implantation de la Centrale Photovoltaïque, ainsi que de la présence et de l'exploitation de cette Centrale Photovoltaïque. A ce titre, le Bénéficiaire souscrira une police d'assurance auprès d'une Compagnie notoirement solvable.

### **ARTICLE 4 : OBLIGATIONS DES PARTIES**

#### **4.1 Obligations du Promettant**

- (a) Le Promettant s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à l'instruction du dossier.
- (b) Le Promettant s'engage à ne pas signer d'autre promesse de bail ou bail pour un projet portant sur le même Bâtiment.
- (c) Le Promettant s'engage à signer la déclaration de travaux, ou la demande de permis de construire ou tout document nécessaire en vue de la réalisation du projet.
- (d) Le Promettant s'engage irrévocablement à signer un bail civil avec la société exploitante de la future Centrale Photovoltaïque conformément aux dispositions des articles 3 et 4 de la présente Promesse de bail.

- (e) Le Promettant s'interdit, à compter de ce jour, tout acte susceptible de porter atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques du bâtiment et de la toiture et de consentir quelque droit réel ou personnel que ce soit, susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance promises au Bénéficiaire.
- (f) Un état des lieux de la toiture et des accès sera fait avec la Maîtrise d'œuvre avant le démarrage du chantier.
- (g) Le Promettant souscrit pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile couvrant les dommages corporels, matériels consécutifs ou non qu'il pourrait causer aux tiers.
- (h) Le Promettant conservera la jouissance et l'usage du Bâtiment, exception faite de la Toiture.

Toutefois, si le Promettant avait besoin d'accéder à la toiture pour y installer un quelconque matériel ne compromettant pas le fonctionnement optimal de la Centrale Photovoltaïque, il devrait alors en informer le Bénéficiaire pour obtenir son accord préalable à toute intervention.

- (i) Le Promettant s'engage à effectuer les élagages nécessaires cités dans l'étude préliminaire. Le Bénéficiaire se réserve le droit de faire intervenir (au frais du Promettant) un professionnel si les élagages ne sont pas effectués.

#### 4.2 Obligations du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire de la Promesse de bail s'oblige à :

- (a) prendre en charge les frais d'architecte pour la préparation et le dépôt du permis de construire ou de la déclaration de travaux,
- (b) prendre en charge les frais d'huissier pour le constat de recours des tiers une fois l'autorisation d'urbanisme obtenue,
- (c) prendre en charge les frais de notaire afférents à la signature du bail civil et à son enregistrement,

#### 1. Sanctions des obligations de faire et de ne pas faire

- (a) En cas de non-respect par le Promettant des obligations qui sont mises à sa charge en vertu du point 4.1. le Bénéficiaire se réserve le droit de se retirer du projet après en avoir prévenu le Promettant par lettre simple.
- (b) Toute violation des obligations prises par le Promettant à l'article 4.1 crée un dommage au Bénéficiaire que le Promettant devra réparer conformément à l'alinéa (c) ci-dessous.
- (c) En réparation du dommage subi par le Bénéficiaire du fait de la violation de ses obligations par le Promettant, ce dernier devra verser au Bénéficiaire, à titre d'indemnité conventionnelle, pour le dédommager de tous les frais engagés par lui (architecte, études, huissiers...) le montant total des frais engagés par le Bénéficiaire majoré de 50 % pour dédommagement des frais de gestion.

## **ARTICLE 5 : INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

5.1 A défaut pour le Bénéficiaire d'avoir levé l'option dans le délai prévu à l'article 2 ci-dessus éventuellement prorogé, ce dernier versera au Promettant une somme forfaitaire et globale de mille euros (1.000 €) à titre d'indemnité d'immobilisation, à l'exclusion de toute autre indemnisation.

5.2 Toutefois, le Bénéficiaire pourra, sans avoir à ne payer aucune indemnité d'immobilisation, renoncer au bénéfice de la Promesse de bail dans les cas ci-après :

- si la Superstructure se révélait grevée d'une quelconque charge, servitude, sujétion, contrainte etc.... affectant gravement et durablement ou empêchant la faisabilité technique ou financière du projet de Centrale Photovoltaïque.
- si le Bénéficiaire n'obtenait pas les autorisations administratives nécessaires à la réalisation et à l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque (autorisation d'urbanisme, autorisation d'exploiter,), étant précisé que le Bénéficiaire s'engage à tout mettre en œuvre en vue d'obtenir ces autorisations.
- si le Bénéficiaire n'obtenait pas de tarif de rachat d'électricité de la part du Gestionnaire du Réseau de Distribution qui lui permette de réaliser la Centrale Photovoltaïque dans les termes et conditions de la Promesse de bail.
- si la solution de raccordement proposée par le Gestionnaire du Réseau de Distribution se révélait trop onéreuse, c'est-à-dire d'un montant supérieur à 25 000 € HT, ou trop complexe à mettre en œuvre ou qu'elle mentionnait des impossibilités d'injection, même partielles ; étant entendu que le Bénéficiaire s'engage à mettre en œuvre les meilleurs efforts pour trouver une solution permettant la réalisation du projet.
- si le renforcement de charpente était nécessaire pour supporter la charge de la Centrale Photovoltaïque.
- si le projet ne pouvait bénéficier du nouvel arrêté tarifaire en cours de publication.

Le Bénéficiaire s'engage à informer le Promettant de la survenance de l'un des faits ci-dessus s'il le considère comme de nature à remettre en cause le projet de Centrale Photovoltaïque.

## **ARTICLE 6 : POUVOIRS ET AUTORISATIONS CONSENTIS PAR LE PROMETTANT**

Dès à présent, le Promettant consent au Bénéficiaire les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier à :

- procéder à toutes études qui seraient nécessaires sur la Toiture sur laquelle sera implantée une centrale photovoltaïque et sur les servitudes de passage de réseaux et sur les servitudes d'accès à la Centrale Photovoltaïque ;
- déposer les demandes d'autorisations administratives nécessaires qu'impliquent la réalisation et l'exploitation du projet de Centrale Photovoltaïque.

Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le Promettant signe l'autorisation jointe en annexe 1 et s'engage à réitérer ces pouvoirs dans toute autre forme éventuellement requise, dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite par le Bénéficiaire.

## **ARTICLE 7 : ASSURANCES**

Le Promettant et le Bénéficiaire s'engagent à maintenir en vigueur les assurances décrites ci-après pendant toute la durée du bail.

Le Promettant et le Bénéficiaire seront assurés chacun en responsabilité civile et souscriront une police dommage pour les biens leurs appartenant.

Les polices d'assurance susvisées comporteront une clause de renonciation à recours réciproque envers chacune des parties et leurs assureurs respectifs.

Chacune des parties devra adresser à l'autre, chaque année entre le 1er janvier et le 31 janvier, une attestation d'assurance mentionnant expressément la couverture d'assurances.

## **ARTICLE 8 : DISPOSITIONS DIVERSES**

### **8.1 Substitution**

Le Bénéficiaire pourra se substituer dans le bénéfice de la Promesse de bail et/ou dans le bénéfice du bail emphytéotique à intervenir toute personne physique ou morale de son choix qui prendra alors la qualité de Bénéficiaire, le tout sous réserve, d'une part, que tout substitué s'engage à respecter l'intégralité des termes et conditions de la Promesse de bail et, d'autre part, que toute substitution soit préalablement notifiée au Promettant.

### **8.2 Communications**

Toutes les communications, notifications, et mises en demeure qui seraient nécessaires pour l'exécution de la Promesse de bail et ses suites seront effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social ou au domicile élu, de la partie qui en sera destinataire (tout délai courant de la date de première présentation de cette lettre, les indications de la Poste faisant foi), ou encore par acte extrajudiciaire ou par remise d'un écrit contre récépissé.

Chacune des Parties s'oblige à notifier à l'autre tout changement de siège social ou de domicile ; à défaut, toutes les communications, notifications et mises en demeure seront valablement faites aux sièges sociaux et domiciles indiqués en tête des présentes.

### **8.3 Election de domicile**

Pour l'exécution de la Promesse de bail, les parties qui agissent de part et d'autre en qualité de professionnels, font élection de domicile en leur domicile et siège social respectifs.

### **8.4 Frais**

Tous les frais, droits et émoluments tant des présentes et de leurs suites que de la réalisation de l'acte authentique à intervenir seront supportés par le Bénéficiaire qui s'y oblige.

**PROJET : 31210 Gourdan Polignan**

Envoyé en préfecture le 18/10/2024  
Reçu en préfecture le 18/10/2024  
Publié le 18/10/2024  
ID : 031-213102247-20241017-DEL\_2024\_06\_02-DE



**Fait à Tarbes**

**Le**

En deux exemplaires originaux

Le Promettant

Le Bénéficiaire

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Modèle d'Autorisation

Annexe 2.1 : Plan du site

Annexe 2.2 : Désignation du terrain et du bâtiment

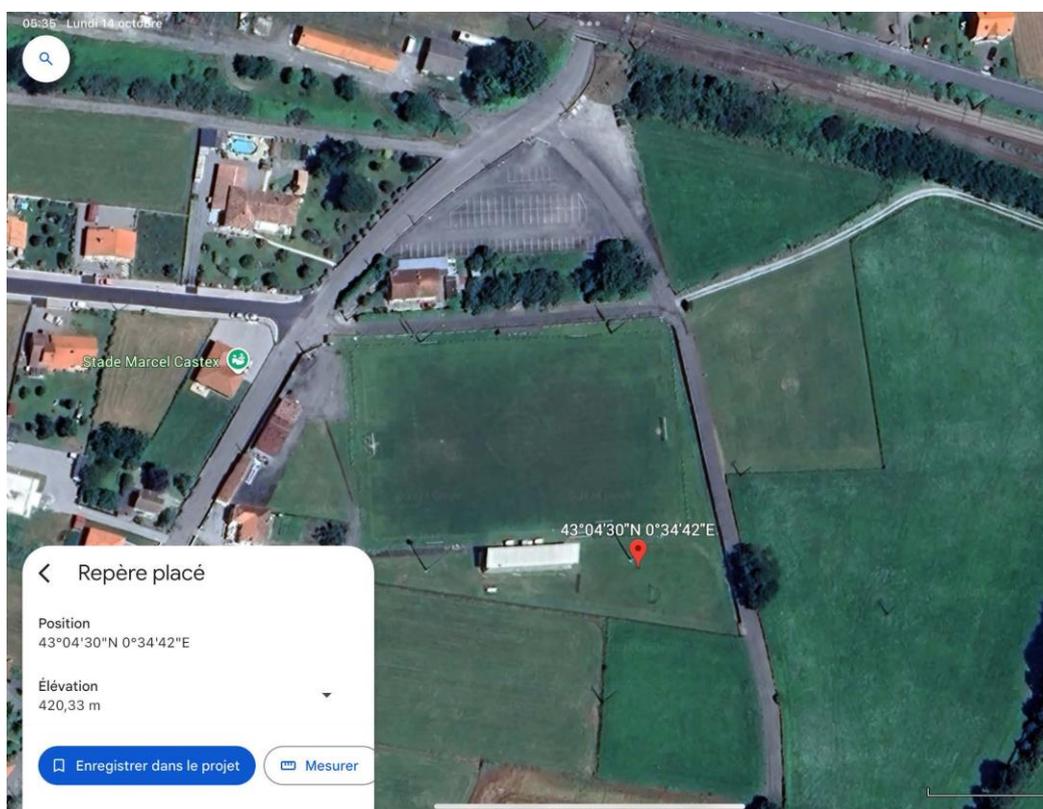
Annexe 3 : Descriptif des ouvrages

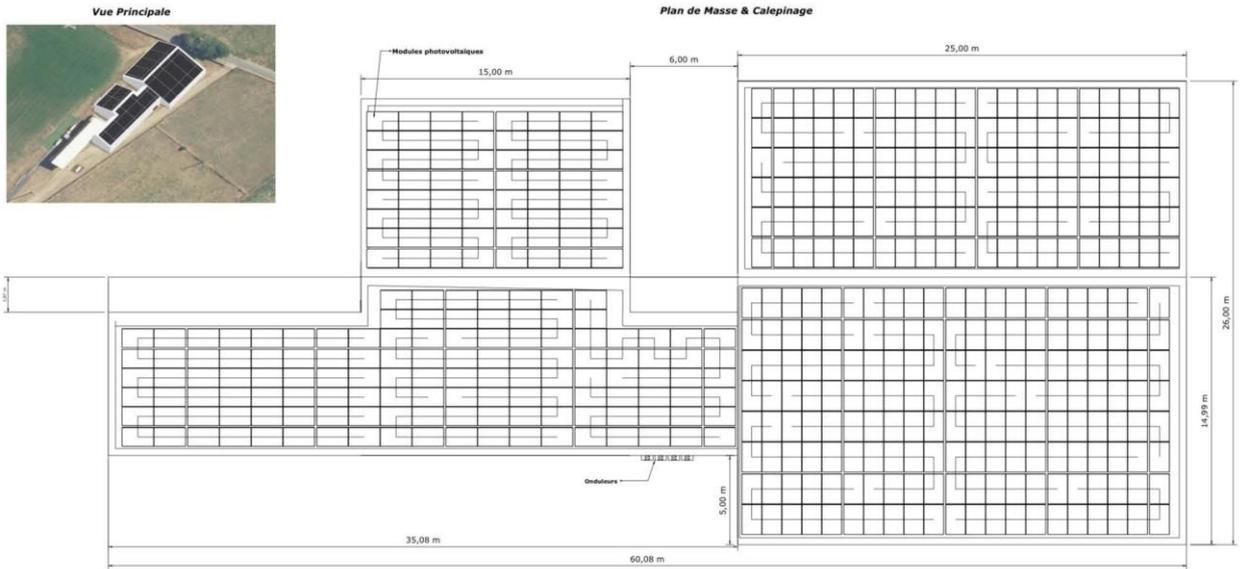
**Annexe 1 :  
Autorisation**





Annexe 2.1 :  
Plan du site





\* Surface : 1150,75 m<sup>2</sup>

**PROJET : 31210 Gourdan Polignan**

Envoyé en préfecture le 18/10/2024  
Reçu en préfecture le 18/10/2024  
Publié le 18/10/2024  
ID : 031-213102247-20241017-DEL\_2024\_06\_02-DE



**Annexe 2.2 :**

**Désignation du Terrain et du Bâtiment**

Commune de : GOURDAN POLIGNAN 31210

Section Cadastre : 000-A-1656

**Annexe 3 :  
Descriptif des ouvrages**

**Notre prestation comprend :**

1. bâtiment :

- Construction d'un bâtiment métallique comprenant :
- Fondation, charpente, couverture anti-condensation en 63

2. La Centrale Photovoltaïque :

- fourniture et pose du système support pour les panneaux photovoltaïques
- fourniture et pose des panneaux photovoltaïques
- fourniture et pose des onduleurs
- câblage et raccordement au réseau ENEDIS

**Non compris dans notre prestation :**

- fourniture et pose des descentes d'eaux pluviales et de l'évacuation des eaux pluviales
- aménagement intérieur
- bardage
- dalle béton