Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le 07/10/2026
ID : 037-200043065-20260930-2026_09_12-DE

TECHNIQUE SOLAIRE
Produire ensemble une énergie durable

mexens

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF
Projet d'équipements de stockage

Et

Engagement à modification du Bail Emphytéotique Administratif PV

Confidentiel – Propriété de Mexens

Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20260930-2026_09_12-DE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1) La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL D'AMBOISE**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département d'Indre-et-Loire, dont l'adresse est à Nazelles-Negron (37530), 9 bis rue d'Amboise, identifiée au SIREN sous le numéro 200043065.

Représentée par Monsieur Yves AGUITON, agissant en qualité de président de la CC du VAL d'AMBOISE, dûment habilité en vertu d'une délibération en date du visée par la Préfecture de le , dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Agissant en qualité de propriétaire des parcelles cadastrales visées dans la présente convention.

Ci-après Le « **Promettant** »,

D'une part,

2) **MEXENS**, Société à responsabilité limitée au capital de 90 000 Euros, dont le siège social est à POITIERS-BIARD (86 580), 26 Rue Annet Segeron, identifiée au SIREN sous le numéro 509 307 450 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers,

Représentée par Monsieur **BLAIZOT Clément**, agissant en sa qualité de Directeur de l'Innovation, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** »,

D'autre part,

ET EN PRESENCE DE :

3) La Société dénommée **TECHNIQUE SOLAIRE INVEST 55**, Société par actions simplifiée au capital de 25 €, dont le siège est à BIARD (86580), 26 rue Annet Segeron, identifiée au SIREN sous le numéro 885 127 712 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POITIERS.

Représentée par Monsieur Julien Fleury, agissant en sa qualité de Co-gérant et ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu des statuts.

Agissant en sa qualité de bénéficiaire des droits réels en vertu du Bail emphytéotique administratif signé le 29 janvier 2024 entre la CC DU VAL D'AMBOISE et TECHNIQUE SOLAIRE INVEST 55.

Ci-après dénommée la « **TSI 55** »,

Ensemble dénommées ci-après collectivement les « **Parties** » et individuellement la « **Partie** ».

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Bénéficiaire est une société ayant pour objet le développement, la construction et l'exploitation de centrales solaires photovoltaïques reliées via un raccordement commun à des batteries permettant le

Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20260930-2026_09_12-DE

stockage de l'électricité. Dans ce cadre, elle recherche des sites (terrain, parking, bâtiment…) sur lesquels elle pourra implanter un ensemble d'équipements photovoltaïques destinés à être raccordés au réseau public de distribution d'électricité, en vue de la revente de l'électricité produite et de son stockage.

La Communauté de Communes du VAL D'AMBOISE s'est associée à la lutte engagée par l'Etat pour la réduction du gaz à effet de serre et s'est fixée pour but de favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire de la commune afin de répondre à l'intérêt général. Par délibération du conseil communautaire du , l'opération poursuivie par le Bénéficiaire a été qualifiée d'intérêt général et le Président a été autorisé à engager des négociations avec le Bénéficiaire et à signer le présent avant-contrat.

Il est ici précisé que le Promettant et la TSI 55 ont signé en date du 29 janvier 2024 un bail emphytéotique administratif portant sur la parcelle cadastrée section B numéro 196 située sur la Commune de SAINT-REGLE (37530) pour une durée de 40 (quarante) ans soit jusqu'au 28 janvier 2064 afin de permettre la construction et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque. Le GAEC BERGERIE LA CORBINIERE et la TSI 55 ont signé en date du 11 décembre 2025 un prêt à usage portant sur la même parcelle suscitée pour une durée égale à la durée du bail emphytéotique administratif restant à courir à la date de signature du prêt à usage, soit jusqu'au 28 janvier 2064, afin de permettre la mise à disposition des parcelles pour la réalisation de l'activité agricole du Promettant. Le projet d'implantation d'une unité de stockage est envisagé sur une partie de la parcelle prise à bail et sur laquelle aucune construction n'a été érigée.

Le Bénéficiaire propose donc d'installer puis d'exploiter sur le terrain ayant fait l'objet d'un bail emphytéotique administratif au profit de la TSI 55, une unité de stockage de l'électricité couplée au raccordement de la centrale solaire photovoltaïque attenante en exploitation en vue de l'injection ou du soutirage de l'électricité produite sur le réseau. L'installation et l'exploitation d'une unité de stockage d'électricité envisagée seraient réalisées conformément à la réglementation applicable et aux autorisations administratives délivrées à cet effet, et dans le respect des règles de l'Art.

Le Promettant, et la TSI 55 ont exprimé leur accord afin de procéder à l'avenant du Bail emphytéotique administratif préalablement signé pour la centrale solaire photovoltaïque ci-dessus rapporté en vue de la réalisation du projet d'implantation d'un ou plusieurs conteneurs comprenant des batteries qui permettent le stockage de l'électricité, ainsi que les équipements électriques associés à ces batteries.

Il est entendu qu'aucune mission de service public n'est confiée au Bénéficiaire. Celui-ci définira librement la solution à mettre en œuvre dans le respect des prescriptions techniques et architecturales découlant d'objectifs de sécurité et d'enjeux esthétiques inhérents à la nature des biens objet des présentes.

Par la présente convention, le Promettant, et la TSI 55 ont d'ores et déjà souhaité formaliser par leur souhait de procéder à l'avenant du Bail emphytéotique administratif préalablement signé pour libérer les emprises nécessaires au projet de stockage.

En conséquence, le Promettant et le Bénéficiaire sont convenus de la présente promesse de bail emphytéotique administratif.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20260930-2026_09_12-DE

ARTICLE PRELIMINAIRE : DEFINITIONS

« Promettant » :
Désigne le propriétaire de l'Emplacement Loué désigné à l'Article 3, qui aura la qualité de bailleur après la conclusion d'un acte authentique de Bail à construction ;

« **Bénéficiaire** » :
Désigne la société **MEXENS**, ou toute personne qu'elle se sera substituée en vertu de l'Article 12 ci-dessous, qui aura la qualité de preneur après la conclusion d'un acte authentique de Bail Emphytéotique Administratif,

« Bâtiment » :
Désigne le ou les édifices que le Bénéficiaire envisage de construire sur l'Emplacement Loué,

« Equipement » :
Désigne un ensemble d'équipements de stockage et d'injection d'électricité,

« Bail Emphytéotique Administratif PV » ou « Bail PV »
Désigne le bail entre le **Promettant** et l**a TSI 55 reçu par Maître Laurence GOLVIN le 29 janvier 2024** établit conformément aux termes de l'article L. 1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et permettant la construction et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque par la TSI 55.

« Bail Emphytéotique Administratif » :
Désigne le bail entre le **Promettant** et le **Bénéficiaire** à établir conformément aux termes de l'article L. 1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, conférant notamment au preneur la possibilité de réaliser le Projet.

Le Bail Emphytéotique Administratif est consenti et accepté pour une durée égale à la durée du Bail PV ayant pour objet la construction de la centrale photovoltaïque signé le 29 janvier 2024. Etant ici précisé que le Bail se terminera le 28 janvier 2064.

« Promesse de Bail » :
Désigne la présente promesse synallagmatique de bail emphytéotique administratif conclue entre les Parties préalablement au Bail et portant sur l'Emplacement Loué,

« Emplacement Loué » :
Désigne la partie du terrain désigné à l'Article 3.1 sur laquelle porte la Promesse de Bail et qui fera l'objet du Bail Emphytéotique Administratif, y compris les emplacements nécessaires au raccordement au Réseau Public et les droits de passage nécessaires,

« Projet » :
Désigne le projet du Bénéficiaire consistant en l'implantation sur le terrain du Promettant d'un ou plusieurs bâtiments accueillant des équipements de stockage et de réinjection de l'électricité.

Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20260930-2026_09_12-DE

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Par les présentes, le Promettant s'engage irrévocablement à donner à Bail Emphytéotique Administratif régi par les dispositions de l'article L. 1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales l'Emplacement Loué ci-après désigne, à l'effet d'y permettre, en fonction des études réalisées et sous réserve des conditions suspensives ci-après stipulées, l'implantation, l'exploitation et l'entretien par le Bénéficiaire, de son Projet. Le Bénéficiaire s'engage également irrévocablement à prendre à Bail Emphytéotique Administratif, ledit Emplacement Loué dans les conditions définies aux présentes.

Il est expressément stipulé par les Parties que la présente Promesse de Bail ne vaut pas bail emphytéotique administratif. La prise d'effet du Bail Emphytéotique Administratif ne pourra avoir lieu que par la signature d'un acte authentique de Bail Emphytéotique Administratif qui constatera notamment, la réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes (Article 4), les conditions de paiement des redevances et le versement des Frais entre les mains du Notaire rédacteur et est donc reportée à la date de signature du Bail Emphytéotique Administratif.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS A L'AVENANT AU BAIL PV ET A LA RESILIATION PARTIELLE DU PRET A USAGE

L'Emplacement Loué est prévu sur une parcelle faisant l'objet d'un Bail PV signé entre le Promettant et la TSI 55 et d'un Prêt à Usage signé entre la TSI 55 et Le GAEC BERGERIE LA CORBINIERE. Or, les emprises du Projet doivent être libres de tout droit de la TSI 55 et de Le GAEC BERGERIE LA CORBINIERE pour pouvoir réaliser le Projet,

Afin de libérer les emprises nécessaires au Projet, le Promettant et la TSI 55 s'obligent définitivement à réduire l'assiette du Bail PV par voie d'avenant.

La TSI 55, le Promettant et le GAEC BERGERIE LA CORBINIERE conviennent que la conclusion (i) de l'acte authentique d'avenant au Bail PV et (ii) de l'acte de résiliation partielle du Prêt à Usage constitue des conditions préalables à la réalisation du Bail Emphytéotique Administratif. Ces conditions préalables ne deviennent exigibles qu'à compter de la levée des conditions suspensives stipulées à l'Article 4 des présentes ou de leur renonciation par le Bénéficiaire.

ARTICLE 3 : DESIGNATION DE L'EMPLACEMENT LOUE

3.1 Désignation du terrain dont dépend l'Emplacement Loué

Le Promettant est propriétaire de la parcelle en nature, située SAINT-REGLE (INDRE-ET-LOIRE) 37530 Lieu-dit La Boitardière et référencée au cadastre comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	196	LA BOITARDIERE	09 ha 27 a 96 ca

Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20260930-2026_09_12-DE

Il est précisé que le Bail Emphytéotique Administratif ne portera pas sur la totalité de cette parcelle, ci-après désignée l'Emplacement Loué. Les limites extérieures définissant l'emprise prévisionnelle de l'Emplacement Loué sont précisées dans le plan annexé aux présentes. Une division cadastrale sera réalisée afin de déterminer précisément l'Emplacement Loué.

La TSI 55 est titulaire de droit réel sur la parcelle susvisée au titre du Bail PV. Ainsi qu'il est stipulé à l'Article 2, la TSI 55 et le Promettant s'engagent à diminuer l'assiette du Bail PV de l'emprise qui sera nécessaire au Projet. Par conséquent, le Promettant et la TSI 55 consentiront à la division cadastrale de la parcelle ci-dessus listée, qui permettra d'isoler l'emprise nécessaire au Projet sur laquelle portera le Bail Emphytéotique Administratif.

3.2 Désignation de l'Emplacement Loué

Le Promettant promet par les présentes de donner à bail emphytéotique administratif au Bénéficiaire dans les conditions de l'Article 4 ci-dessous :

1° Sur la parcelle ci-dessus désignée dont il déclare être légitime propriétaire et dont la TSI est titulaire de droits réels :

(i) **<u>Une partie du terrain d'une superficie de 500 m², représentant</u> :**

- L'emprise au sol sur laquelle sera édifié le Bâtiment (cf. plan de situation en Annexe 1) ;
- Les distances de sécurité réglementaires autour des équipements constitutifs du Bâtiment ;
- L'emplacement d'une réserve incendie et d'un bassin de récupération des eaux d'extinction, si requis par les services compétents ;

(ii) **<u>Les emplacements nécessaires au raccordement au Réseau Public</u>** décrits symbolisés en **Annexe 2**, dont un local pour l'équipement électrique, sur l'assiette foncière ainsi que la possibilité d'accéder à l'installation pour des opérations de contrôle et/ou de maintenance ;

(iii) **<u>Tout droit de passage, intérieur et extérieur,</u>** nécessaire à l'installation, au raccordement de l'Equipement au Réseau Public ainsi qu'à son exploitation.

Le plan et les caractéristiques techniques du Bâtiment sont présentés en **Annexe 2**, toutefois ces données pourront être ajustées en fonction des études et mesures réalisées notamment par le géomètre-expert.

A l'effet de l'Etude de Faisabilité, le Promettant autorise le Bénéficiaire ainsi que ses salariés, conseils, prestataires, ingénieurs, techniciens et consultants à déposer auprès des autorités administratives compétentes toutes demandes et déclarations nécessaires ou utiles à la réalisation de l'Installation (urbanisme, environnement, énergie, industrie, etc.), et plus particulièrement, déposer toute demande de permis de construire, toute déclaration de travaux et toute demande d'autorisation de défrichement ; pour permettre au Bénéficiaire d'en justifier auprès des tiers, le Promettant s'engage à lui remettre l'autorisation signée suivant le contrat de mandat en **Annexe 3**.

Dans le cas où, pour une raison quelconque, le Promettant serait titulaire de l'autorisation d'urbanisme susvisée ou doit le devenir du fait de la réalisation en son nom et pour son compte de la demande d'autorisation d'urbanisme en question, le Promettant consent d'ores et déjà à ce que l'autorisation d'urbanisme qui lui est ou lui sera délivrée soit transférée au Bénéficiaire.

Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20260930-2026_09_12-DE

Le Promettant s'engage en conséquence à consentir, à première demande du Bénéficiaire, à exécuter ou agréer toute formalité administrative en vue d'obtenir ce transfert d'autorisation.
L'obtention d'un arrêté de transfert est alors érigée, dans ce cas, en condition suspensive auquel le Bénéficiaire pourra renoncer au sens de l'Article 4 ci-après.

3.3 Origine de propriété

Le Promettant déclare être dûment habilité à contracter la Promesse de Bail. Il déclare notamment être le légitime propriétaire de l'Emplacement Loué, disposer de la capacité juridique pour en disposer et ne pas devoir requérir d'habilitation, autorisation ou consentement de tiers etc. préalablement à l'exécution des présentes.

ARTICLE 4 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Les Parties conviennent de soumettre la conclusion de l'acte authentique de Bail Emphytéotique Administratif à la réalisation des conditions suspensives suivantes, auxquelles seul le Bénéficiaire pourra renoncer.

Dans le cas de non-réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives suivantes au terme de la Promesse éventuellement prorogée dans les conditions prévues à l'Article 5, la Promesse deviendra caduque de plein droit, sans indemnité.

Ces conditions suspensives sont les suivantes :

- L'établissement d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans ;
- Obtention par le Bénéficiaire des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du Projet, purgées de tout recours et retrait ;
- Obtention d'une offre de raccordement au réseau de la part du gestionnaire de réseau. L'offre de raccordement devra permettre de réaliser le Projet dans les délais et ne devra pas remettre en question les équilibres économiques du Projet ;
- Signature d'un contrat de gré à gré pour le soutirage et l'injection de l'électricité à des conditions économiques et/ou réglementaires qui ne sont pas susceptibles d'affecter de façon durable la rentabilité du Projet ;
- Obtention d'un financement bancaire par le Bénéficiaire répondant aux conditions classiques de financement du secteur des énergies renouvelables ;
- Les résultats des préanalyses règlementaires, techniques et environnementales ne révèlent aucune information de nature à compromettre la réalisation du Projet et son équilibre économique permettant d'atteindre une rentabilité acceptable.
- L'obtention de l'accord des établissements bancaires ayant participé au financement du projet de centrale PV objet du Bail PV en date du 29 janvier 2024 et concernant (i) la modification de l'assiette du Bail PV par voie d'avenant et (ii) la résiliation partielle du Prêt à Usage signé le 11 décembre 2025 et (iii) toutes les modifications induites par la réalisation du Projet.
- Il est expressément convenu entre les Parties que la présente promesse de bail est conclue sous la condition suspensive suivante, dont seul le Bénéficiaire pourra se prévaloir : L'Etat Hypothécaire hors Formalités complet et portant sur les parcelles objet des présentes, obtenu par le Bénéficiaire, au plus tard au jour de la signature du Bail, ne devra pas mentionner de servitudes, d'inscriptions ou tout droit pouvant grever le Terrain et impacter le Projet de quelques manières que ce soit.

ARTICLE 5 : DUREE DE LA PROMESSE

Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20260930-2026_09_12-DE

La promesse est consentie par le Promettant pour une durée de 4 (quatre) ans à compter de la date de sa signature par toutes les Parties aux présentes.

a. Cette durée sera tacitement reconduite pour une durée supplémentaire de 2 (deux) ans, sauf révocation à l'initiative exclusive du Bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception devant parvenir au Promettant au plus tard 3 (trois) mois avant le terme de la durée initiale de 4 (quatre) ans. A l'occasion du renouvellement de la promesse, le Bénéficiaire tiendra à la disposition du Promettant les éléments permettant de mesurer l'avancement du projet, tels que, par exemple : la lettre de notification du délai d'instruction du permis de construire, l'étude détaillée fournie par le gestionnaire de réseau d'électricité concernant le raccordement de l'Installation et/ou le récépissé de la déclaration d'exploiter délivré par le ministère chargé de l'énergie.

b. La durée de la présente Promesse est automatiquement prorogée de la durée des recours éventuels sur les autorisations d'urbanisme, c'est-à-dire d'une durée égale au temps écoulé depuis la réception par le Promettant ou le Bénéficiaire d'une réclamation écrite d'un tiers et le jour où une décision judiciaire de dernière instance deviendrait définitive.

Les conditions suspensives mentionnées à l'Article 4 devront avoir été réalisées avant l'expiration de ce délai éventuellement prorogé. A défaut de réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives dans ce délai éventuellement prorogé et en l'absence de renonciation expresse du Bénéficiaire à leur bénéfice avant l'expiration dudit délai, la Promesse deviendra caduque de plein droit, sans aucune mise en demeure ou formalité et les Parties seront déliées de toute obligation réciproque sans qu'aucune somme ne soit due au titre de la clause de dédit.

A compter de la levée de la dernière des conditions suspensives, ou de leur renonciation par le Bénéficiaire à s'en prévaloir, les conditions préalables stipulées à l'Article 2 des présentes devront être réalisées dans un délai de trois mois. Le Bail Emphytéotique Administratif nécessaire à la réalisation du Projet devra être régularisé dans un délai raisonnable suivant la levée de l'ensemble des conditions préalables.

La durée éventuellement prorogée de la présente Promesse est définie comme une période de réservation exclusive pendant laquelle le Promettant et la TSI 55 s'interdisent de conclure pour le même emplacement loué un contrat de même nature (à savoir un contrat ayant pour objet de mettre à disposition cet emplacement en vue de l'exploitation sous quelque forme que ce soit d'une unité de stockage et d'injection de l'électricité) avec tout tiers quel qu'il soit.

ARTICLE 5 : OBLIGATIONS DES PARTIES

5.1 Obligations du Promettant et de la TSI 55 pendant la durée de la Promesse de Bail

5.1.1. Convention de mise à disposition pendant la durée de la Promesse de Bail

Le Promettant et la TSI 55, à compter de la date de signature des présentes et jusqu'à l'entrée en jouissance, autorisent le Bénéficiaire, ainsi que ses mandataires et prestataires :

- à se rendre sur le Terrain à tout moment afin de conduire l'ensemble des opérations, études, tests, mesures, démarches et travaux de toute nature préalables et/ou nécessaires à la réalisation du Projet (l'« Etude de Faisabilité ») ;

Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20260930-2026_09_12-DE

- à procéder à l'installation des équipements nécessaires à la mise au point du Projet (études, sondages, travaux de reconnaissance, etc.) ;

- à réaliser tous travaux et opérations sur le Terrain, tels que défrichement, dégagement de voies d'accès, acheminement et stationnement de tous véhicules, installations et outillages nécessaires ;

- à déposer auprès des autorités administratives compétentes toutes demandes et déclarations nécessaires ou utiles à la réalisation du Projet (urbanisme, environnement, énergie, industrie, etc.), et plus particulièrement, déposer toute demande de permis de construire, toute déclaration de travaux et toute demande d'autorisation de défrichement. Pour permettre au Bénéficiaire d'en justifier le cas échéant auprès des tiers, le Promettant s'engage à lui remettre une autorisation signée sur simple demande ;

- faire procéder aux études nécessaires en vue de tous branchements et raccordements au réseau de transport électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques, etc.

Les Parties sont convenues que cette convention de mise à disposition était consentie à titre gratuit.
Le Promettant s'engage à faire ses meilleurs efforts pour aider au développement du projet en vue de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires à la construction et à l'exploitation du Bâtiment.

Le Bénéficiaire demeure seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'utilisation du Terrain pendant la Convention de mise à disposition, par elle-même, ses préposés, mandataires, prestataires, sous-traitants et conseils. Le Bénéficiaire déclare être assuré à cet effet.

5.1.2. Autres obligations pendant la durée de la Promesse de Bail

- Mettre à la disposition du Bénéficiaire tous les titres, plans, documents et pièces utiles à la régularisation d'une promesse de bail emphytéotique administratif portant sur l'Emplacement Loué ;
- Autoriser le Bénéficiaire à entreprendre toute démarche administrative afin notamment de déposer une déclaration préalable de travaux ou un permis de construire et ce pour la construction et l'exploitation d'une unité de stockage et d'injection de l'électricité Transférer l'autorisation d'urbanisme si celle-ci a été réalisée au nom du Promettant ;
- Ne conclure aucune convention avec une personne physique ou morale autre que le Bénéficiaire ayant pour projet d'établir une collaboration visant à l'étude, la conception, la construction et l'exploitation d'une unité de stockage et d'injection d'électricité sur l'Emplacement Loué.

Le Promettant et la TSI 55 s'interdisent pendant toute la durée des présentes de :

- Aliéner totalement ou partiellement l'Emplacement Loué, l'hypothéquer ou le grever d'une charge réelle quelconque ;
- Faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect de l'Emplacement Loué ;

Le Promettant et la TSI 55 devront informer le Bénéficiaire par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification concernant le Terrain ou une partie de celui-ci, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc.) garantissant le maintien des droits du Bénéficiaire au titre des présentes et/ou du Bail.

5.2 Obligations du Bailleur pendant la durée du Bail Emphytéotique Administratif

Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20260930-2026_09_12-DE

Le Bailleur s'engage à :

- Laisser libre accès au Preneur ainsi qu'à toute entreprise et technicien qu'il mandaterait à l'effet de procéder à la construction ou au raccordement du Bâtiment, ainsi qu'à son entretien, maintenance ou contrôle et, plus généralement, à tous travaux et interventions qui s'avèreraient nécessaires ;

- Garantir au Preneur la jouissance paisible de l'Emplacement Loué et de tous droits de passage qui en sont l'accessoire : Le Bailleur s'interdit, une fois le Bâtiment édifié, l'Equipement installé et le raccordement effectué, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur ledit Bâtiment, ledit Equipement et sur les différents travaux et aménagements de son raccordement (câbles, panneaux de comptage, etc …) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement ;

- En cas de cession ou de transfert de tout ou partie de la parcelle objet du Bail Emphytéotique Administratif, de quelque façon que ce soit à un tiers, à faire respecter l'intégralité des clauses des présentes par le tiers concerné, de telle façon que le Preneur ne puisse en aucune façon être inquiété en conséquence de cette cession ou de ce transfert ;

- S'interdire d'hypothéquer la parcelle objet du Bail Emphytéotique Administratif pendant la durée de validité des présentes et du Bail Emphytéotique Administratif ;

5.2 Déclarations du Promettant et de la TSI 55

Le Promettant et la TSI 55 déclarent :

- Qu'il n'existe sur l'Emplacement Loué aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,
- Qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur l'Emplacement Loué ;
- Qu'ils n'ont conféré à personne d'autre qu'au Bénéficiaire un droit quelconque sur l'Emplacement Loué résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, d'un compromis ou d'une promesse de bail, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à la collaboration avec Mexens visant à l'étude, la conception, la construction et l'exploitation d'une unité de stockage et d'injection de l'électricité sur le Bien.

ARTICLE 6 : REPARTITION DES FORMALITES ET FRAIS LIES AU PROJET

6.1 Formalités et frais pris en charge par le Bénéficiaire en sa qualité de futur preneur du Bail à Construction

- Démarches administratives et études techniques nécessaires au Projet :
  a. Frais de notaire, d'architecte et de géomètre
  b. Obtention des autorisations d'urbanisme et autorisation ICPE associée au Bâtiment
  c. Démarches requises pour le soutirage le stockage et l'injection, y compris conventions de raccordement requises pour l'exploitation de l'actif de stockage
  d. Etude de sol et étude béton

- Réalisation des travaux de fondations (y compris fouilles en puits, gros béton, béton structure, ferraillages et mise en place des platines de scellement).

- Edification de la structure

Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20260930-2026_09_12-DE

- Construction des locaux techniques électriques
- Réalisation des opérations de raccordement de l'unité de stockage et d'injection

Le Bénéficiaire s'engage par ailleurs, en sa qualité de futur preneur, à prendre en charge l'entretien annuel des chemins d'accès au site et du débroussaillage des parcelles concernées par le futur Bail Emphytéotique Administratif.

ARTICLE 7 : REDEVANCE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

La redevance consentie au Promettant au titre du Bail Emphytéotique Administratif à conclure consiste en **cinq mille euros (5 000 €)** de loyer par an et ce pendant la durée du bail.

La TSI 55 s'engage à maintenir le loyer dû au titre du Bail Emphytéotique Administratif PV, malgré la réduction de la surface concernée par ce bail.

Les loyers seront dus par annuité le trente et un (31) décembre de chaque année pour l'année écoulée.

Le premier paiement du loyer devant avoir lieu le trente et un (31) décembre de l'année de la date d'achèvement du Bâtiment, au prorata des sommes dues depuis la date d'achèvement du Bâtiment.

Les parties déclarent que ce loyer est révisable et indexable selon la formule d'indexation du cahier des charges de la CRE. Pour information, la formule d'indexation effective au jour de signature de la promesse est demeurée annexée.

ARTICLE 8 : RESILIATION ET CADUCITE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

8.1 Résiliation du Bail Emphytéotique Administratif

Le Bailleur pourra demander la résiliation du bail par acte extra-judiciaire ou par LRAR, après mise en demeure infructueuse, à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevances ou en cas d'inexécution fautive par l'autre Partie d'une des autres conditions du bail.

Le Bailleur pourra résilier le Bail Emphytéotique Administratif à tout moment pour un motif d'intérêt général. Cette résiliation devra être précédée d'un préavis dûment motivé de 6 (six) mois notifié à l'Emphytéote par LRAR.
Si la résiliation pour motif d'intérêt général est prononcée par le Bailleur, celui-ci versera au Preneur une indemnité égale à la somme :

- des dépenses d'investissement qui comprennent les coûts de développement, de conception et de construction du Bâtiment et de l'Equipement ;
- du coût de financement des dépenses d'investissement ainsi que l'ensemble des frais financiers ;
- du montant des fonds propres de du Bénéficiaire emphytéote (capital, dette subordonnée) ;
- des impôts et taxes d'urbanismes ;
- des frais de raccordement du Projet ;
- d'une indemnisation du manque à gagner.

L'indemnité sera versée au Preneur dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la prise d'effet de la résiliation. A cette date, toutes les constructions et aménagements réalisés par le Bénéficiaire emphytéote ainsi que toutes les améliorations apportées deviendront la propriété du Bailleur.

Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20260930-2026_09_12-DE

En cas de manquement du Preneur à ses obligations contractuelles pouvant entraîner la résiliation du Bail Emphytéotique Administratif, aucune résiliation même amiable ou judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité aux établissements financiers ayant financé le Projet et/ou aux titulaires de sûretés, intervenir à la requête du Bailleur avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécuter aura été dénoncée à ces derniers.

Pendant ce délai, lesdits établissements financiers et/ou titulaires de sûretés pourront :

- Se substituer au Preneur pour remédier au manquement constaté ;
- Assurer la continuité de l'exploitation des installations conformément aux stipulations du Bail Emphytéotique Administratif.

Le Bailleur s'interdit de résilier le Bail Emphytéotique Administratif ou d'exercer toute sanction avant l'expiration du délai de notification et, le cas échéant, tant que le créancier ou le tiers intervenant exécute les obligations du Preneur dans les conditions prévues au Bail Emphytéotique Administratif.

Si, à l'expiration du délai de trois mois de cette dénonciation, les établissements financiers ayant financé le Projet et/ou les titulaires de sûretés n'ont pas signifié au Bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du Preneur, la résiliation pourra intervenir.

8.2 Caducité du Bail Emphytéotique Administratif

La caducité du Bail Emphytéotique Administratif pourra être demandée à tout moment par le Preneur par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité de part ou d'autre, en cas de modification substantielle des conditions d'exploitation du Projet bouleversant l'économie de l'exploitation, imposée au Preneur, notamment en cas de survenance de l'un des évènements suivants :

- en cas d'annulation de l'autorisation d'implantation du poste source ou du poste de livraison ;
- en cas d'annulation du permis de construire éventuel ou de toute autre opposition à la déclaration préalable éventuelle ;
- en cas de résiliation du contrat de vente de l'énergie le liant à EDF ou autre distributeur ;
- à défaut d'acheteur de l'énergie produite par l'Equipement à l'issue du contrat de vente initial pendant plus de 12 mois, compromettant ainsi l'activité du Preneur ;
- En cas d'interdiction notamment réglementaire d'exploiter l'Equipement ;

Néanmoins, en aucun cas, le Preneur ne peut mettre en œuvre cette faculté moins de DIX-HUIT (18) années et UN (1) jour après la date de signature du Bail Emphytéotique Administratif.

La caducité du présent bail prendra effet 30 Jours après la notification au Bailleur, par le Preneur, dans les formes indiquées ci-dessus.

ARTICLE 9 : CONFIDENTIALITE

D'un commun accord et dans le respect des dispositions légales et réglementaires, les Parties conviennent de conserver une totale discrétion sur la Promesse et à ne pas la reproduire ni la divulguer à des tiers, ni à en révéler l'existence et/ou les modalités qu'elle comporte, en tout ou en partie, excepté :

- Aux conseils respectifs des Parties ainsi qu'à tout prestataire dont le concours serait nécessaire pour parvenir à la réalisation du Bail Emphytéotique Administratif, sous réserves que ceux-ci soient légalement tenus d'une obligation de confidentialité ou se soient engagés à respecter les termes de la présente clause de confidentialité et ;

Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20260930-2026_09_12-DE

- À toute autorité ayant légalement compétence à en connaitre le contenu ou à être communiqué en justice, dans le cas où il y aurait difficulté portant sur sa validité, son exécution ou son interprétation.

Toute violation de cet engagement entraînera le paiement d'une indemnisation par la Partie défaillante à la Partie lésée correspondant au montant des dommages et intérêts résultant du non-respect de l'obligation de confidentialité.

ARTICLE 10 : CLAUSE DE DEDIT

Dans le cas où le Promettant se dédirait de son obligation de régulariser l'acte de bail, lorsque toutes les conditions suspensives ont été réalisées, il sera tenu envers le Bénéficiaire d'une somme de 5000 (cinq mille) euros correspondant aux frais de développement engagés par le Bénéficiaire afin de réaliser le projet.

Le dédit du Promettant se déduit soit de l'hypothèse où son défaut de réponse et d'action empêche la signature du bail dans les délais prévus à cet effet, soit au cas où le Promettant manifeste son refus de signer l'acte définitif du bail après une mise en demeure qui lui est adressée par le Bénéficiaire.

ARTICLE 11 : ASSURANCES ET RENONCIATION A RECOURS

1) Phase de construction du Bâtiment

Le **Bénéficiaire** devenu preneur sera tenu de souscrire une assurance Tous Risques Chantier ainsi qu'une assurance Responsabilité Civile.

2) Phase d'exploitation du Bâtiment

Le Bénéficiaire devenu preneur sera tenu d'assurer, dès le début du Bail, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier.

Il devra également contracter une assurance Responsabilité Civile.

Le Bénéficiaire devenu preneur s'engage à maintenir toutes les assurances susvisées tant que durera le Bail et sa prorogation éventuelle, à en régler ponctuellement les primes et à justifier de leur paiement à première demande du Promettant devenu bailleur.

3) Renonciation à recours

Le Bénéficiaire et ses assureurs, le Promettant et ses assureurs s'engagent à renoncer réciproquement à tous recours qu'ils seraient susceptibles d'exercer les uns contre les autres dans le cadre de la Promesse de Bail Emphytéotique Administratif et du Bail Emphytéotique Administratif.

Le Bénéficiaire et le Promettant s'engagent mutuellement à porter cette clause de renonciation à recours à la connaissance de leurs assureurs respectifs afin d'obtenir de leur part une renonciation à recours réciproque qui figurera dans le texte de la police.

Si l'une des Parties ne parvenait pas à obtenir de son assureur la renonciation à recours évoquée ci-dessus, elle devrait impérativement en aviser l'autre partie afin qu'il soit convenu d'une nouvelle clause à intégrer au présent bail.

ARTICLE 12 : FACULTE DE SUBSTITUTION

Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20260930-2026_09_12-DE

Les Parties conviennent que le Bénéficiaire aura la faculté de se substituer, discrétionnairement, en totalité ou en partie, toute personne physique ou morale de son choix dans le bénéfice de la présente Promesse et/ou du Contrat de Bail Emphytéotique Administratif à régulariser. Le Bénéficiaire substitué reprendra l'intégralité des termes et conditions de la présente Promesse de Bail.

Pour être valable, la substitution ou la cession dans le cadre du présent contrat devra être portée à la connaissance du Promettant au plus tard le jour de l'expiration des présentes par lettre recommandée avec accusé de réception.

Conformément à l'article L. 1311-3 du Code général des collectivités territoriales, le Promettant agrée, dès à présent et par anticipation, toute société faisant partie d'une Société du Bénéficiaire se substituant dans le bénéfice de la présente Promesse de Bail.

ARTICLE 13 : DROIT APPLICABLE

13.1 Droit applicable

La Promesse est soumise au Droit français.

13.2 Intégralité et original

La présente Promesse exprime l'intégralité de la volonté des Parties relativement à son objet. Elle annule et remplace en leur totalité tous les accords, engagements, propositions, discussions et écrits antérieurs échangés entre les Parties.

Le Promettant reconnaît que les présentes seront dressées en un exemplaire unique qui sera remis à Mexens.

13.3 Autonomie des dispositions contractuelles

Dans le cas où une ou plusieurs des dispositions de la présente Promesse seraient ou deviendraient nulles, illégales ou inapplicables d'une manière quelconque, la validité, la légalité ou l'application des autres dispositions de la présente Promesse n'en seraient aucunement affectées ou altérées.

13.4 Notifications

Toutes les communications, notifications ou mises en demeure prévues à la présente Promesse seront faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou encore par tout autre moyen permettant d'assurer la preuve tant de sa réception par son destinataire que de la date de cette réception, tous délais prévus aux présentes courant à compter de cette date de réception.

13.5 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, le **Promettant** et le **Bénéficiaire** font élection de domicile en leur siège social ou domicile sus indiqués.

13.6 Attribution de juridiction

Toutes contestations qui viendraient naître à propos de l'interprétation, l'exécution ou la résiliation de la présente Promesse seront de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de POITIERS, à l'exception des contestations relatives à un éventuel loyer payable en espèces qui relèvent du président du Tribunal judiciaire de POITIERS.

Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20260930-2026_09_12-DE

ARTICLE 14 : DEVOIR D'INFORMATION

Les Parties se sont rencontrées dans le cadre de réunions de négociations et chacune d'elles reconnaît avoir obtenu de l'autre les informations qu'elle juge nécessaires pour conclure la présente Promesse. Les Parties reconnaissent avoir ainsi satisfait respectivement à leur devoir d'information tel que prévu par l'article 1112-1 du Code civil.

ARTICLE 15 : TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES ET CONFORMITE AU RGPD ENTRE LES PARTIES

Les informations à caractère personnel recueillies dans la présente promesse font l'objet d'un enregistrement dans le cadre du traitement des données dont dispose le Bénéficiaire (Mexens). Ces informations sont collectées aux fins de réalisation du projet objet de la présente et de la signature ultérieure d'un acte authentique de bail ou tout autre acte dont dépend le projet.

Les données seront conservées en base active pendant toute la durée de validité de la présente Promesse. Si la Promesse donne lieu à la conclusion d'un Bail, les données seront conservées en archivage intermédiaire pendant 30 ans à compter de la fin du Bail, conformément aux règles de prescription civile applicables aux droits réels immobiliers. Si la Promesse ne donne pas lieu à la conclusion d'un Bail, les données seront conservées en archivage intermédiaire pendant 5 ans à compter de l'expiration de la Promesse, conformément aux règles de la prescription civile applicables aux actions personnelles.

Les informations collectées peuvent être communiquées aux tiers dans le but de mener à bien l'accomplissement du projet. Ces tiers sont notamment les autres entités du groupe JLT Invest, l'office notariale en charge de la rédaction de l'acte authentique, les partenaires financiers, les assureurs. Aucun transfert en dehors de l'Union Européenne n'est envisagé.

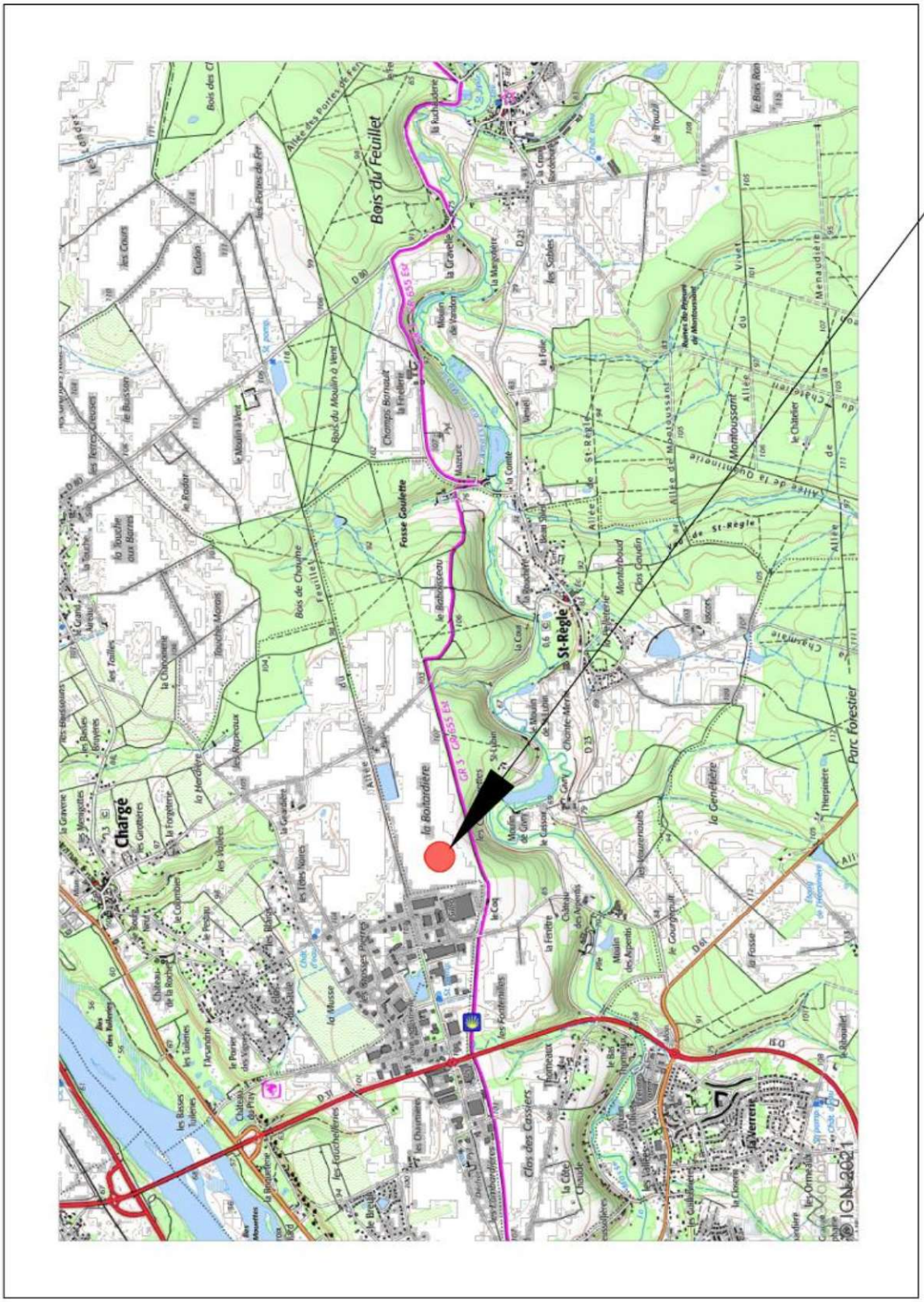
Les personnes concernées peuvent accéder à leurs données, en obtenir la modification ou la suppression, auprès de Mexens en écrivant à l'adresse suivante : contact@mexens.com

Fait sur 15 pages + 4 pages d'annexes

Le PROMETTANT Fait à Le	Le BENEFICIAIRE Fait à Le
La TSI 55 Fait à Le	

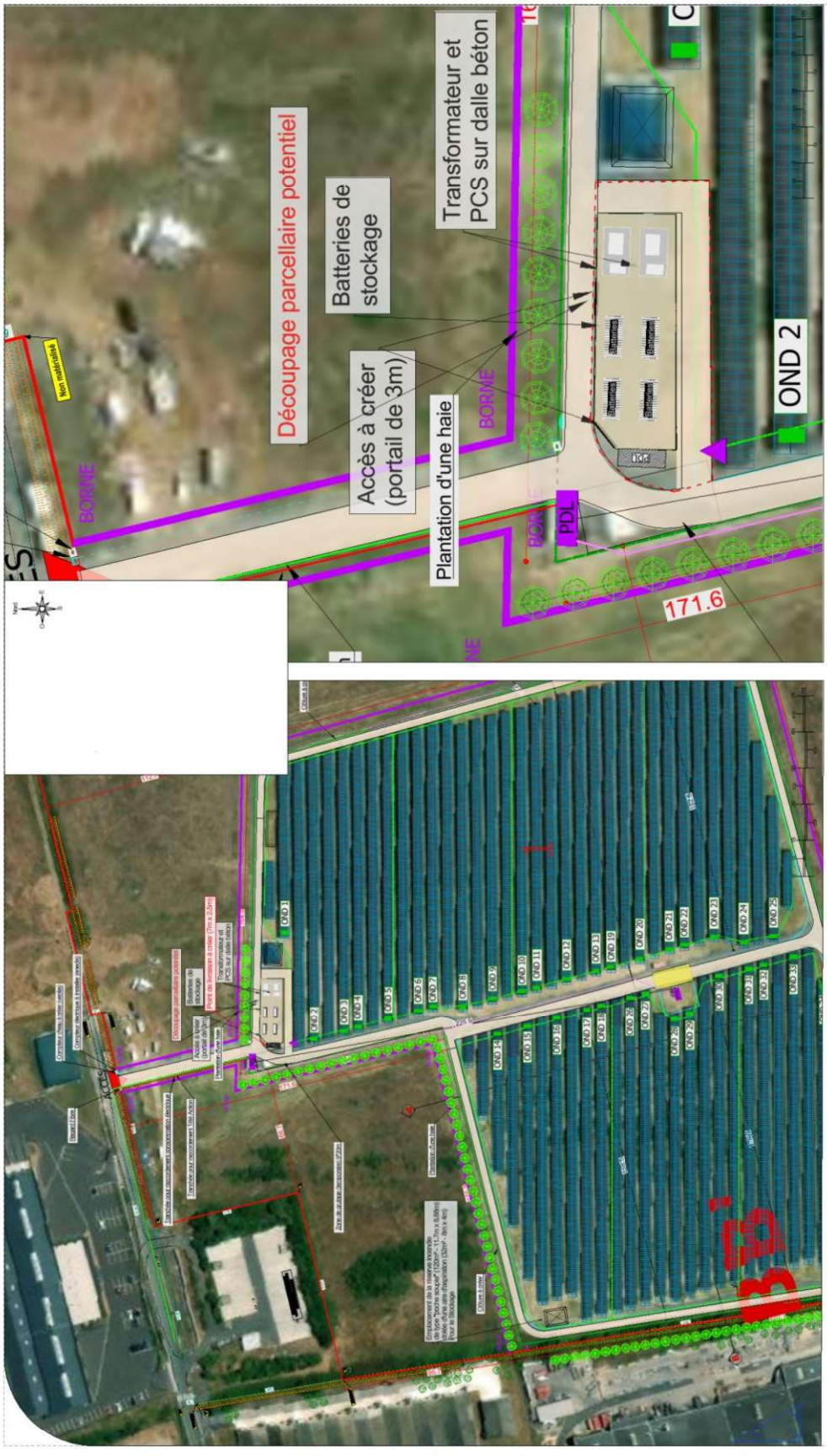
Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20260930-2026_09_12-DE

Annexe 1 - Plans de situation précisant la désignation approximative du bien



Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20260930-2026_09_12-DE

Annexe 2 - Plans et caractéristiques techniques du bâtiment



Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20260930-2026_09_12-DE

Annexe 3 - Descriptif du bâtiment :

1. Une unité de stockage constitué de :

La puissance prévisionnelle de l'unité de stockage est de 7 040 kW.

   a. 4 conteneurs de vingt (20) pieds accolés deux à deux ;
   b. 2 dalles béton de dimensions 3 mètres par 7 mètres, comportant un ensemble onduleur transformateur.

2. Un local technique permettant l'installation des équipements nécessaires au raccordement au Réseau Public ("Point de livraison") ;

3. Un ensemble citerne souple et bassin de rétention d'eau pour faire face aux risques incendie ;

4. Les éventuels aménagements paysagers, notamment la plantation de haies, tels que prévus dans le permis de construire à obtenir.

Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20260930-2026_09_12-DE

Annexe 4 - Formule d'indexation

La redevance sera indexée, sur la base de l'évolution du coefficient « L » défini dans le cahier des charges de la Commission de Régulation de l'Énergie daté du 16 avril 2024 :

> Le prix T de référence est indexé sur toute la durée du contrat. Le prix indexé est noté T. L'indexation s'effectue à chaque date anniversaire de la prise d'effet du contrat par l'application du coefficient L défini ci-après :
>
> $$L = 0{,}8 + 0{,}15\ (ICHTrev\text{-}TS/ICHTrev\text{-}TSo) + 0{,}05\ (FM0ABE0000/\ FM0ABE0000o),$$
>
> formule dans laquelle :
>
> - ICHTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;
> - FM0ABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français — ensemble de l'industrie — A10 BE — prix départ usine ;
> - ICHTrev-TSo et FM0ABE0000o sont les dernières valeurs définitives connues au 1er novembre précédant la date de prise d'effet du contrat.

Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 037-200043065-20260930-2026_09_12-DE

Annexe 5 – Mandat

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL D'AMBOISE, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département d'Indre-et-Loire, dont l'adresse est à Nazelles-Negron (37530), 9 bis rue d'Amboise, identifiée au SIREN sous le numéro 200043065.
Représentée par Monsieur Yves AGUITON, agissant en qualité de président de la CC du VAL d'AMBOISE

Donnons pouvoir et mandat à la Société Mexens, SARL au capital de 90 000 euros dont le siège social est situé au 26 rue Annet Segeron à BIARD (86580) et enregistrée au RCS de Poitiers sous le numéro de SIRET 509 307 450, de :

a. Déposer à notre nom et pour notre compte une demande de Déclaration préalable concernant la construction d'une unité de stockage de l'électricité située au SAINT-REGLE (37530) Lieu-dit La Boitardière,
b. Déposer à notre nom et pour notre compte la demande de permis de construire concernant la construction d'une unité de stockage de l'électricité située au SAINT-REGLE (37530) Lieu-dit La Boitardière, et sous réserve de validation par nos soins des extraits et plans dudit permis.
c. Déposer à notre nom et pour notre compte une demande de permis de construire modificatif portant sur la construction ci-dessus précisée, lorsque cela s'avère nécessaire et sous réserve de la validation par nos soins de ladite modification.
d. Déposer à notre nom et pour notre compte une demande de transfert de permis de construire.
e. Déposer en notre nom toutes les demandes d'autorisation environnement au titre du projet défini dans la promesse de bail.
f. Envoyer en notre nom les recours gracieux contre les refus des autorisations d'urbanismes nécessaires à la construction ci-dessus précisée.

Nous autorisons pour ce faire la Société Mexens à utiliser la version scannée de nos signatures ci-dessous afin qu'elles y soient apposées sur tous les documents et formulaires nécessaires aux dépôts des demandes suivantes :

- Permis de construire,
- Permis de construire modificatif,
- Permis de transfert de permis de construire,
- Dossier de loi sur l'eau
- Demande de Défrichement
- Examen au cas par cas

Ainsi que dans le cadre de la mise à disposition de l'autorisation d'urbanisme et uniquement à ces fins.

Signature du Propriétaire :