

PROMESSE de Bail

Entre

La commune de Talloires-Montmin, représentée par son Maire, Monsieur Didier SARDA, dument mandaté par délibération du Conseil Municipal en date du 27/01/2026.

Ci-après dénommée le « PROPRIETAIRE », le « PROMETTANT » ou le « BAILLEUR » selon le cas,

D'UNE PART,

assistée de

L'Office National des Forêts, établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé 2 avenue de Saint-Mandé, 75012 PARIS, immatriculé sous le numéro unique d'identification SIREN 662 043 116 RCS Paris, représenté par Monsieur le Directeur d'Agence ... en vertu de la délégation de pouvoir de Monsieur le Directeur Général de l'ONF n° 2019-02 relative à la gestion du domaine forestier du 13 février 2019, diffusée par l'instruction 19-T-99 du 19 février 2019,

Ci-après dénommé « l'ONF » ou « le Gestionnaire »,

ET

MW Energies, Société par Actions Simplifiée en formation, au capital de 10 000 Euros, dont le siège social se situe 29 chemin du moulin d'arche, 69370 St Didier au Mont d'Or, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Lyon,

Représentée par Thibault Maniglier,
Agissant en sa qualité de Directeur Général de la société ;

Ci-après dénommée le « BENEFICIAIRE » ou le « PRENEUR », selon le cas,

D'AUTRE PART,

Tous ci-après dénommés ensemble les « Parties »,

Préambule :

Le Bénéficiaire a notamment pour activité le développement, la construction et la production d'électricité par utilisation des énergies renouvelables, et notamment l'hydroélectricité.

La commune de Talloires-Montmin est propriétaire d'une forêt qui relève du régime forestier (article L211-1 du code forestier). Cette forêt appartient au domaine privé de la commune (article L2212-1 du code général de la propriété des personnes publiques).

La commune de Talloires-Montmin est propriétaire de la parcelle cadastrée n°71 section 1870 A (la « **Parcelle** ») (cf Annexe 1, plan de situation) sur laquelle se situe la source du coin (la « **Source** ») et son captage (le « **Captage** ») (cf Annexe 2) à la cote Z=1190m.

Cette Parcelle relève du régime forestier et est exploitée par l'ONF. L'ONF est chargé en vertu des articles L211-1 et L221-2 du code forestier de la mise en œuvre du régime forestier et de la gestion durable des forêts communales. Dans ce cadre, et plus particulièrement en application de l'article R214.19 du code forestier, toute occupation du sol forestier communal relevant du régime forestier est soumise à l'avis de l'ONF.

Ce Captage n'est plus utilisé pour l'approvisionnement en eau potable. Cette Source n'a pas été transférée à l'autorité compétente en charge de l'eau potable (le Grand Annecy) et la Parcelle a par ailleurs fait l'objet d'un déclassement du domaine public, par délibération n°62/2019 du 10 octobre 2019 (Annexe 3). La Parcelle appartient donc au domaine privé de la commune.

MW Energies s'est rapprochée de la commune de Talloires-Montmin pour étudier l'opportunité de valoriser le potentiel hydraulique de la Commune avec un projet de microcentrale hydroélectrique (le « **Projet** ») avec une prise d'eau au Captage et une restitution dans le ruisseau du Fételay en contrebas du bâtiment de l'UDEP, à proximité immédiate de la ligne électrique aérienne 20kV, vers la cote Z = 980m.

La commune de Talloires-Montmin est séduite par l'idée de valoriser une partie de son patrimoine au profit de la transition énergétique et accepte de permettre à MW Energies en tant qu'initiateur de la démarche de réaliser une étude de faisabilité, et le cas échéant la réalisation de la microcentrale hydroélectrique. La commune ne souhaite pas s'immiscer dans cette entreprise, ni exercer le moindre contrôle

Les Parties ont convenu de signer cette présente promesse de bail (la « **Promesse** »), afin de permettre au Bénéficiaire de solliciter les demandes d'autorisation administratives (dossier loi sur l'eau et urbanisme) et de réaliser les études techniques nécessaires et, le cas échéant, de construire la microcentrale hydroélectrique (le « **Projet** » ou la « **Microcentrale** »).

A l'issue de la phase d'études et préalablement au démarrage des travaux, un projet définitif d'occupation ou de bail de location sera signé entre les Parties.

C'est dans ce cadre que les Parties ont consenti à la Promesse de la manière qui suit :

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIVIT:

ARTICLE 1 – OBJET DES PRESENTES

MW Energies souhaite mener les études nécessaires suivantes à la conception et la réalisation d'une microcentrale hydroélectrique sur la commune de Montmin:

- Relevé topographique
- Etudes réglementaires (étude incidence Natura 2000...)
- Autorisation d'urbanisme
- Maitrise foncière (foncier privé pour le passage de la conduite forcée)
- Etude du raccordement électrique
- Réalisation d'un avant-projet

Avant d'initier et financer ces études, MW Energies souhaite sécuriser l'engagement du Propriétaire de mettre le Captage et la Source à disposition au profit de MW Energies avec une promesse de bail (ou promesse de concession), la « Promesse ».

Lorsque toutes les conditions préalables à la réalisation du Projet seront satisfaites, la promesse de bail (ou de concession) sera transformée en bail définitif (ou concession).

Ainsi par la présente, le Promettant consent et s'oblige définitivement au bail (ou concession) ci-après précisé.

Le Bénéficiaire, lui, l'accepte en tant que promesse, il dispose d'un droit d'option de former le bail . Avant l'expiration de la Promesse, le Bénéficiaire a donc, à tout moment, la faculté de devenir l'occupant par une simple levée d'option, prévue à l'**Article 4**.

La Promesse contient ainsi une promesse de Bail.

ARTICLE 2 : PARCELLE CONCERNEE

Commune	Parcelle		Commentaires
	Section	Numéro	
Talloires-Montmin	187 9 A	71	Captage du coin Servitude de tréfonds pour le passage de la conduite forcée
Talloires-Montmin	187 A	70	[Option] 2 ^{ème} captage
Talloires-Montmin	187 B	1073	[Option] 2 ^{ème} captage
Talloires-Montmin	187 B	1070	Passage de la conduite forcée
Talloires-Montmin	187 A	931	Passage de la conduite forcée et éventuellement emprise de l'usine (50m ²)

Pendant toute la Promesse, le Promettant et le Gestionnaire s'engagent à ne pas changer l'exploitation de la Parcelle, et en particulier de son Captage, ni à réaliser quelque type de travaux que ce soit qui pourraient entraver la libre exploitation du Captage et de la Source sans l'accord préalable de celui-ci.

T.M. D.S.

Le Promettant reconnaît au Bénéficiaire la faculté de lever l'option issue des présentes.

Toute levée d'option suffit à former le bail (dont un modèle sera fourni par le Gestionnaire ultérieurement) définitivement, à sa date et en son lieu, cette formation n'étant pas repoussée à la signature d'un acte en la forme notariée.

Pour informer le Promettant de toute levée d'option, le Bénéficiaire lui adresse une lettre recommandée avec avis de réception (LRAR), à l'adresse indiquée dans les présentes. L'information est réputée donnée lors de la première présentation de la LRAR. Une copie sera concomitamment adressée au Gestionnaire.

La levée d'option est conditionnée à l'obtention :

- de la maîtrise foncière des autres parcelles nécessaires à la réalisation de la Microcentrale
- des autorisations administratives (Autorisation au titre du code de l'Environnement, ou dossier « loi sur l'eau »)
- de la validation du raccordement électrique
- de la viabilité économique du projet.

ARTICLE 5 : PRESENCE DU BENEFICIAIRE SUR LA PARCELLE DURANT LA PROMESSE

5.1 Etudes

Le Promettant et le Gestionnaire autorisent le Bénéficiaire, à compter de la signature de la Promesse, à procéder sur la Parcelle à toute intervention en vue de préparer son Projet. Ainsi, le Bénéficiaire peut procéder à l'ensemble des opérations, études, diagnostics, tests, mesures, relevés, démarches et travaux de toute nature préalables et nécessaires à la réalisation au bon développement de son projet. Limitée à ce besoin, ces autorisations ponctuelles n'altèrent pas la possibilité de poursuivre l'exploitation de la Parcelle.

Le Bénéficiaire s'engage à informer le Promettant et le Gestionnaire de la nature des travaux et des opérations et de prendre en compte leurs principales contraintes. Dans le cas où des travaux de type destructif (sondage, par exemple) devraient avoir lieu, le Bénéficiaire sollicite préalablement une autorisation *ad hoc* du Promettant et du Gestionnaire.

Il est également autorisé à déposer auprès des autorités administratives compétentes toutes demandes, déclarations préalables et autorisations nécessaires ou utiles aux études et à la réalisation du Projet (urbanisme, environnement, énergie, industrie, raccordement électrique, etc.), et, plus particulièrement, déposer toute demande d'Autorisation Environnementale Unique (permis de construire et dossier loi sur l'eau). Le Bénéficiaire informe le Promettant et le Gestionnaire du tracé de la canalisation (ou conduite forcée)

5.2 Préservation des droits du Bénéficiaire durant la Promesse – Exclusivité d'utilisation du Captage et de la Source

Le Promettant et le Gestionnaire réservent au Bénéficiaire, en exclusivité, l'exploitation de la Source pour réaliser une Microcentrale hydroélectrique, sauf usages antérieurs et notamment agricoles.

Le Propriétaire et le Gestionnaire peuvent autoriser ou délivrer d'autres nouvelles conventions liées au Captage pour un usage agricole (en particulier l'approvisionnement en eau des troupeaux) et dans une limite de 1m3 par heure.

Le Promettant et le Gestionnaire s'engagent à ne pas accorder, même à titre gratuit, de nouvelle mise à disposition, concession ou de nouveaux baux, promesses, servitudes, hypothèque ou tout autre acte pouvant

T.M. D.S.

porter atteinte aux droits que le Bénéficiaire tire des présentes, ainsi que ceux qui lui sont promis.

Le Promettant et le Gestionnaire s'engagent à ne rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire aux intérêts du Bénéficiaire et/ou de son Projet.

Le Promettant et le Gestionnaire s'engagent aussi à ne consentir, directement ou indirectement, aucun droit (au sens large) susceptible de concurrencer ou de restreindre ceux que le Bénéficiaire tire des présentes ;

Ils s'engagent aussi à informer le Bénéficiaire par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification, autre que celui/celle interdite, concernant la Parcelle (que ce soit matériellement ou juridiquement), en tout ou partie, en fournissant tous les éléments garantissant le maintien des droits du Bénéficiaire issus de la Promesse.

Le Bénéficiaire se réserve le droit de demander en justice la sanction de tous actes contraires à ses droits et de mettre en œuvre toute action susceptible de préserver ses droits issus de la Promesse.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Pendant la Promesse, le Bénéficiaire s'engage à informer dans les meilleurs délais le Promettant et le Gestionnaire de l'avancement et de l'évolution des études réglementaires administratives. En cas d'abandon du projet lié à des restrictions réglementaires édictées par la DDT ou d'autres services compétents, le Bénéficiaire en informera le Promettant et le Gestionnaire dans les plus brefs délais.

ARTICLE 7 : Bail (ou Concession)

7.1 Bail

Les éléments essentiels du bail sont les suivants :

7.1.1 Type - objet

Le bail doit constituer un droit réel au Bénéficiaire sur l'utilisation du Captage et de la Source.

7.1.2 Durée

Trente (30) années, à compter de sa prise d'effet

Avant la survenance de ce terme, le Preneur a la faculté de proroger ce terme, une fois (1), pour une période de trente (30) ans, sauf opposition du Propriétaire dans un délai de 6 mois précédent la survenance de ce terme, notifiée par lettre recommandée avec avis de réception au Preneur.

7.1.3 Prise d'effet

Le bail prend effet dès la levée d'option par le Bénéficiaire (**Article 4**).

La prise de possession de la Parcelle et surtout de la Source s'effectue ensuite, à tout moment, le Preneur informant le Promettant et le Gestionnaire au moins dix (10) jours à l'avance, par lettre recommandée avec avis de réception. Sous la réserve de la tolérance prévue à l'**Article 5.1**, le Promettant et le Gestionnaire sont tenus de laisser le Captage libre de toute occupation, quelle qu'elle soit, dès l'entrée en jouissance.

Un procès-verbal contradictoire d'entrée des lieux constate l'entrée en jouissance et l'état du Captage par le Gestionnaire ou le Propriétaire

T.M. D.S.

7.1.4. Loyer

- Montant :

Le Preneur s'engage à verser un loyer annuel forfaitaire (le « **Loyer** ») au Bailleur à compter de la mise en service industrielle de la Microcentrale (injection des premier kwh sur le réseau) de 2,000.00 (deux mille euros) Euros.

Le Loyer sera révisé tous les 5 ans. Il correspondra à 3% du CA moyen des 5 derniers exercices en arrondissant à la centaine d'euros supérieur, sans pouvoir être inférieur à 2 000.00 euro.

- Modalités :

Périodicité : par année civile + prorata

Mode de calcul : *prorata temporis*, du lendemain de la date de naissance du Loyer à la date d'échéance ci-avant. Pour la dernière année du Bail, *prorata temporis*, du lendemain de la précédente date d'échéance à la date correspondant au terme du Bail.

Délai de paiement : Trente (30) jours à compter de la date d'échéance.

Intérêts de retard : taux de l'intérêt légal, à compter du premier jour de retard (i.e. 31 jours, à 00h00, après la date d'échéance), de plein droit (i.e. indépendamment de toute mise en demeure d'avoir à payer).

Mode de paiement : virement, sur le compte correspondant au RIB fourni. Ensuite, il est délivré une quittance gratuitement.

Indexation : selon l'indexation du tarif de vente de l'électricité – tarif H16

7.1.5 Exclusivité d'utilisation du Captage et de la Source

Le Promettant et le Gestionnaire réservent au Bénéficiaire, en exclusivité, l'exploitation de la Source pour réaliser une Microcentrale hydroélectrique.

Toutefois d'autres usages sont ou peuvent être acceptés dans les conditions suivantes :

- usages antérieurs et notamment agricoles,
- le Propriétaire peut accorder de nouvelles conventions liées au Captage pour un usage agricole ou un besoin en eau potable pour le village du Bourg de Montmin (réservoir du champ Duvez), dans une limite de 1m3 par heure.
- besoins du service public d'eau potable

Le Promettant et le Gestionnaire s'engagent à ne rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire aux intérêts du Bénéficiaire et/ou de son Projet.

7.1.6 Remise en état et entretien du Captage et des installations

Le Preneur s'engage à entretenir et à maintenir en état à ses frais le Captage et la conduite forcée qui sera installée pour la Microcentrale.

7.1.7 Responsabilité

Pendant la durée du contrat (Bail ou Concession), le Preneur est le seul responsable des accidents ou dommages qui pourront résulter du fait de l'exécution des travaux ainsi que de la présence de ses personnels et préposés liés à l'exploitation de la Microcentrale hydroélectrique.

Le Bénéficiaire s'engage à souscrire toutes assurances nécessaires à son activité et à en justifier sur demande auprès du Propriétaire.

ARTICLE 8 : CHANGEMENT DE CONTRACTANT DURANT LA PROMESSE

8.1 Substitution de Bénéficiaire

Le Promettant consent ce que le Bénéficiaire se substitue dans sa qualité de Partie à la Promesse toute autre société commerciale contrôlée et exploitée par le Bénéficiaire.

Ainsi, le Promettant agréé dès à présent la ou les personnes qui, en cas de substitution, deviendraient leur cocontractant au titre de la Promesse. En ce cas de substitution dans la qualité de bénéficiaire, le Promettant en est informé par LRAR, lui étant ainsi communiquées l'identité du nouveau bénéficiaire et la date de la substitution.

La personne substituée est tenue de reprendre l'intégralité des engagements du Bénéficiaire, au titre de la Promesse et ceux pouvant résulter de toute levée d'option ultérieure de sa part.

8.2 Changement dans la propriété de la Parcelle

En cas de modification dans la propriété de la Parcelle (vente, apport, échange, démembrement, constitution d'une servitude ou de plusieurs, hypothèque, etc.), le Promettant s'engage à obtenir préalablement l'engagement écrit et daté de tout nouveau titulaire de droit sur la Parcelle d'exécuter la Promesse, au profit du Bénéficiaire, l'écrit ainsi dressé devant impérativement comporter la mention d'un engagement de garantie de bonne exécution donné par l'actuel Propriétaire.

Le précédent paragraphe ne sera pas applicable en cas transfert de propriété légal s'imposant au Propriétaire, notamment dans le cadre d'un transfert de compétence.

Le Promettant s'engage également à en informer le Bénéficiaire par LRAR sans délai, en lui adressant à cette occasion l'original de l'écrit précité.

ARTICLE 9 – DECLARATIONS

Le Promettant déclare qu'à sa connaissance sur la Parcelle :

- * il ne s'y exerce aucune servitude (légale ou conventionnelle), charge ou restriction,
- * il ne fait l'objet, tant en demande qu'en défense, d'aucune procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, revendication de propriété, etc.) et que, raisonnablement, il n'est pas susceptible d'y donner lieu,

Enfin, le Promettant déclare être le seul et unique propriétaire de la Parcelle.

ARTICLE 10 : DIVERS

10.1 Frais

L'ensemble des frais, droits, émoluments tant des présentes que de leurs suites que de la réalisation de l'acte authentique à intervenir, auxquels pourront donner lieu les présentes et tous autres actes ultérieurs seront à la charge exclusive du Bénéficiaire qui s'y oblige expressément.

10.2 Election de domicile

Pour l'exécution de la Promesse et de ses suites, les Parties font élection de domicile en leurs adresses/sièges sociaux respectifs, visés lors de leur identification.

10.3 Litiges

Toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution de la Promesse est soumise, à défaut d'accord amiable des Parties, aux juridictions situées dans le ressort dans lequel le défendeur a son domicile/siège social.

10.4 Divisibilité – Modifications – Clause de sauvegarde

Si une ou plusieurs des stipulations de la Promesse devait être tenues pour inefficaces, non valables ou déclarées telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision de justice exécutoire, les autres stipulations n'en demeurent pas moins valables et efficaces. En ce cas, les Parties s'efforcent de bonne foi de substituer aux dispositions non valables ou inefficaces toutes autres stipulations de nature à maintenir l'équilibre économique des présentes.

10.5 Confidentialité

Les Parties s'engagent à assurer la stricte confidentialité envers tout tiers du contenu du présent contrat, notamment concernant le montant des redevances promises, sauf dans la mesure imposée par les textes en vigueur ou par une décision de justice passée en force de chose jugée ou au profit d'un professionnel tenu au secret en vertu des règles de sa profession (notaire, huissier, avocat, comptable).

ARTICLE 11 : LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plan de situation de la Parcelle et la Source

Annexe 2 : Photo du Captage

Annexe 3 : Délibération du Conseil Municipal déclassant et désaffectant la source du coin

Fait à Talloires-Montmin en 3 exemplaires originaux,

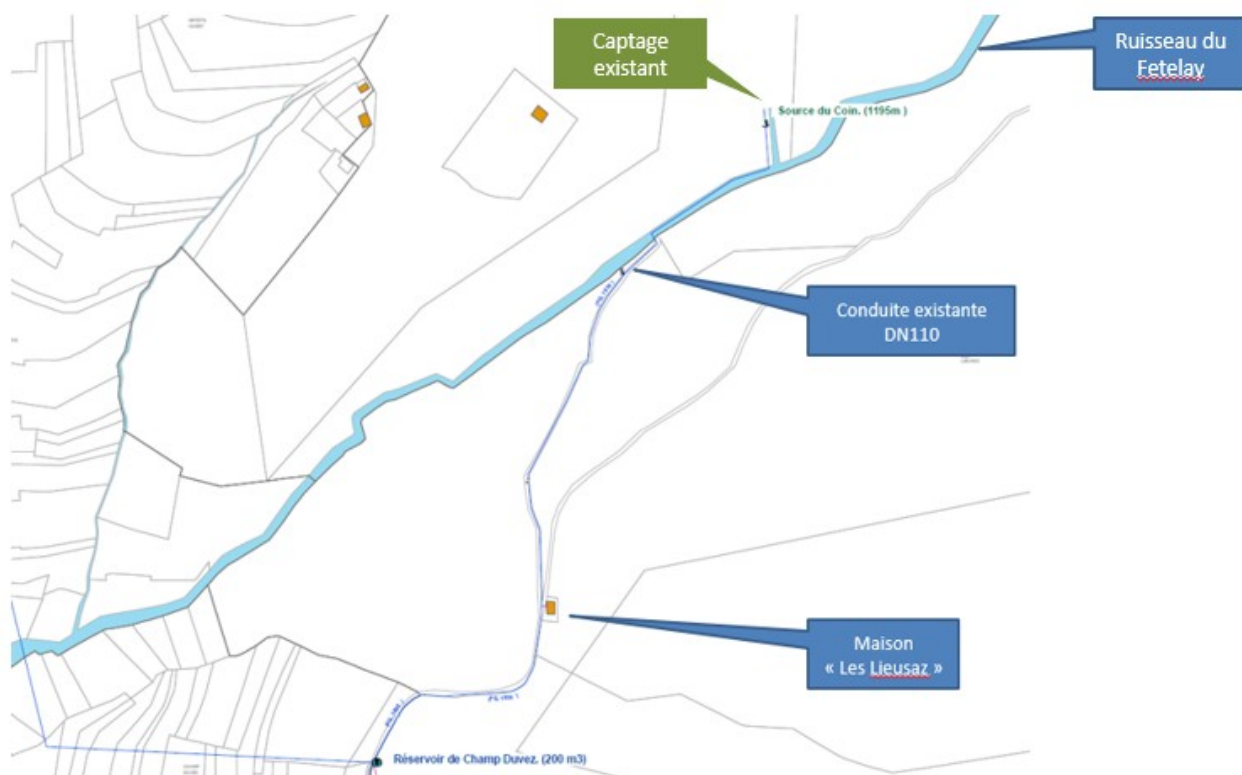
Le __ / __ / 2026 25/02/2026

LE PROMETTANT	LE GESTIONNAIRE	LE BENEFICIAIRE
<i>Didier SARDA</i>		<i>Thibault Maniglier</i>
✓ Certifié par  yousign		✓ Certifié par  yousign

T.M. D.S.

ANNEXE 1 :

Plan de situation, source du Coin (ou des Coin)



ANNEXE 2 :

Captage

