

Envoyé en préfecture le 23/11/2017

A4

Reçu en préfecture le 23/11/2017

Affiché le 24/11/2017

SLOW

ID : 034-213401508-20171117-DEL17_11_17_10-DE

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE
DE CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU
DOMAINE PUBLIC CONSTITUTIVE DE DROITS REELS
EN VUE DE LA REALISATION D'OMBRIERES
PHOTOVOLTAÏQUES**

ENTRE :

La commune DE MARSEILLAN (34340), représentée par son Maire, Monsieur Yves Michel

(ci-après appelée « le Promettant »),

ET :

GENERALE DU SOLAIRE, société par actions simplifiée au capital de 2.474.919 euros dont le siège social est situé 69 rue de Richelieu – 75002 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro unique d'identification 537 375 875 représentée par la société GDSOLAIRE, société par actions simplifiée au capital de 1.463.000 euros dont le siège social est situé 69 rue de Richelieu – 75002 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro unique d'identification 504 211 707, elle-même représentée par son président Monsieur Daniel Bour,

(ci-après appelée « le Bénéficiaire »),

Le Bénéficiaire et le Promettant sont ci-après dénommés individuellement une «**Partie**» et collectivement les «**Parties**».

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1. Le Promettant est propriétaire d'un terrain à bâtir en partie équipé d'un parking (ci-après dénommé le « **Terrain** ») parcelle 000 EK 63, d'une superficie d'environ 34,9 ha situé 1 rue de l'Eden, sur la commune de Marseillan (34340).

Dans le cadre de sa politique de développement durable, le Promettant a jugé opportun que le parking (d'une emprise au sol d'environ 4 000 m²) soit dédié à l'implantation d'une unité de production d'électricité d'origine photovoltaïque par la construction d'ombrières destinées à être raccordées au réseau public de distribution d'électricité (ci-après dénommé le « **Réseau Public** ») en vue de vendre l'électricité produite, ce que ce dernier a accepté aux fins de valoriser son actif immobilier.

Ce Terrain va donc être aménagé d'ombrières suivant le permis de construire (ci-après dénommé le « **PC** ») à déposer par le Bénéficiaire.

2. Le Bénéficiaire est un énergéticien professionnel dans les énergies solaires. Il dispose des moyens techniques et humains nécessaires au développement, à l'ingénierie, à l'installation et à l'exploitation de centrales de production d'énergie, en particulier de centrales photovoltaïques. Son activité s'inscrit dans le cadre d'une démarche de développement durable, respectueuse de l'environnement.

3. Aux termes d'un processus de sélection des principaux acteurs de la filière photovoltaïque, et en considération notamment de ses expériences et de ses capacités financières et techniques, le Promettant a sélectionné le Bénéficiaire et a souhaité consentir à ce dernier une convention d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels (ci-après dénommé la « **COT** »).

4. Dans l'attente de la levée d'un certain nombre de conditions suspensives permettant la pleine efficacité de la COT, les Parties ont convenu de se consentir une promesse synallagmatique de COT (ci-après dénommée la « **Promesse** »), par laquelle le Promettant promet de donner en location au Bénéficiaire un volume du parking précité à COT au Bénéficiaire, qui de son côté, s'engage à le prendre en location. Au préalable, un état descriptif de division en volume du Terrain sera réalisé afin de définir le volume des ombrières, le volume créé constituera l'assiette de la COT (ci-après dénommé le « **Volume** »). Une servitude à constituer dans la COT permettra au Promettant de jouir du parking dans ce Volume.

CECI ETANT EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

A titre liminaire, les Parties déclarent :

- qu'elles ont la pleine capacité de jouir et disposent de toutes les autorisations nécessaires pour conclure la présente Promesse et remplir les obligations qui en découlent ;
- que la signature de la Promesse, ainsi que l'exécution des obligations qui en découlent ont été régulièrement autorisées par leurs organes sociaux compétents ;
- que la signature de la Promesse et les obligations qui en découlent ne sont pas contraires ni ne violent une disposition statutaire, législative ou réglementaire qui leur est applicable et ne sont pas interdites par d'autres conventions ou engagements auxquels elles seraient parties ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement amiable judiciaire, de cessation des paiements, de règlement ou de liquidation judiciaire, ou de faillite personnelle.

1. OBJET DE LA PROMESSE

1.1 Le Promettant promet irrévocablement de donner à COT au Bénéficiaire, qui l'accepte, et sous les conditions suspensives mentionnées à l'article 6, le Volume lui appartenant et désigné à l'article 2.

1.2. Corrélativement, le Bénéficiaire s'engage, pendant la durée de la Promesse, à faire ses meilleurs efforts afin de lever les conditions suspensives précisées à l'article 6, puis à prendre le Volume à COT, qu'il déclare destiner à l'édification des constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'Activité décrite à l'article 3.

1.3. Dans les conditions précitées aux présentes, et à la levée des conditions suspensives, les Parties s'engagent irrévocablement à réitérer en la forme authentique la COT. Par conséquent, le Promettant s'engage à ne pas vendre ou louer tout ou partie du Terrain à un tiers pendant la durée de la Promesse, ni concéder sur ledit Terrain de droits susceptibles de porter atteinte aux futurs droits du Bénéficiaire.

2. DESIGNATION DU VOLUME

Le Volume est situé parcelle 000 EK 63, 1 rue de l'Eden sur la commune de Marseillan (34340). Son emprise est délimitée sur le plan de situation figurant en Annexe 1.

3. UTILISATION DU VOLUME

Le Bénéficiaire pourra librement accéder au Volume, l'utiliser, y réaliser des travaux suivant le PC. Il pourra également accéder au Terrain pour y réaliser des travaux sur les servitudes prévues et nécessaires à l'exploitation et la maintenance de la centrale solaire photovoltaïque (ci-après dénommée l'« **Activité** »).

Une servitude à constituer dans la COT permettra au Promettant de jouir du parking dans le Volume.

4. DUREE DE LA PROMESSE

La Promesse est consentie et acceptée pour une durée de 3 ans, renouvelable une fois pour une durée de 3 ans par tacite reconduction.

Si avant cette date, l'ensemble des conditions suspensives visées à l'article 6 sont levées, les Parties procéderont à la signature de la COT.

5. ENGAGEMENTS PREALABLES A LA SIGNATURE DE LA COT DEFINITIVE

Les Parties prennent les engagements suivants :

5.1 Pour le Bénéficiaire :

Le Bénéficiaire s'engage à :

- poursuivre les études technico-économiques relatives à l'Activité projetée ;
- mener les démarches complémentaires nécessaires à l'obtention des autorisations d'urbanisme requises pour la réalisation de l'Activité projetée (permis de construire et éventuel modificatif, éventuel dépôt d'un nouveau permis de construire dans l'hypothèse où le permis de construire serait frappé de caducité) ;
- solliciter auprès d'ENEDIS une proposition technique et financière en vue du raccordement de la centrale au réseau de distribution électrique (ci-après dénommée la « **Centrale** ») ;
- constituer un dossier de candidature du Projet aux appels d'offres de la Commission de Régulation de l'Energie (ci-après dénommée les « **AO CRE** ») ou toute autre dossier de candidature/présentation du Projet si une nouvelle procédure en vue de l'obtention d'un tarif d'achat de l'électricité produite par la Centrale venait à se substituer à celle instituée dans le cadre des AO CRE ;
- signer la COT avec le Promettant, une fois les conditions suspensives mentionnées à l'article 6 ci-après levées.

5.2 Pour le Promettant :

Le Promettant s'engage à :

- réserver en exclusivité le Volume au Bénéficiaire aux fins de réalisation du Projet jusqu'à la signature de la COT ou la date d'expiration de la Promesse et autoriser le Bénéficiaire à réaliser toutes les démarches administratives et techniques nécessaires à la construction et l'exploitation de la Centrale. D'une façon générale, le Promettant s'engage à ne faire ni conclure aucun acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits du Bénéficiaire ou à l'état, à la consistance et aux caractéristiques du Terrain. De la même manière, le Promettant s'interdit pendant toute la durée de la Promesse de conférer un quelconque droit réel ou personnel, ni de consentir un bail, location ou droit d'occupation de quelque nature que ce soit, même précaire, sans le consentement écrit préalable et par écrit du Bénéficiaire de signer. Il s'engage également à ne rien faire et ne rien laisser faire sur le Terrain qui puisse constituer un obstacle matériel, juridique ou économique à l'Activité projetée. Il s'interdit ainsi d'accorder à tout tiers des droits susceptibles de compromettre le projet de manière directe ou indirecte ;
- s'obliger à ne pas édifier, installer ou planter quelque édifice, mur, arbre, ou autre élément qui puisse faire obstacle à la lumière ou l'ensoleillement du Terrain et risquer de diminuer ainsi le rendement de l'Activité projetée ;
- signer la COT avec le Bénéficiaire, une fois les conditions suspensives mentionnées à l'article 6 ci-après levées.

Le Promettant autorise également, pendant la durée de la Promesse, le Bénéficiaire, ou toute personne habilitée par ce dernier et intervenant sous sa responsabilité à :

- effectuer à ses frais et sous sa responsabilité toutes visites, mesures, audits et autres études nécessaires à la réalisation de l'Activité projetée. Le Promettant accorde expressément, par les présentes, au Bénéficiaire et à ses conseils, prestataires de service, ingénieurs, techniciens et consultants, un accès au Terrain pendant la durée de la Promesse aux fins de réalisation desdites études et autres susvisés ;
- faire établir l'ensemble des actes constitutifs de servitudes nécessaires à l'installation de la Centrale. A cet égard, il est précisé que le Promettant s'engage à signer toutes servitudes de passage d'engins, de personnes et de réseau de câbles électriques, et plus généralement toutes servitudes sur les emprises nécessaires à la construction et l'exploitation de la Centrale (servitudes de passage et accès, de réseaux et de non altius tollendi).

6. CONDITIONS SUSPENSIVES DE LA PROMESSE DE COT

La Promesse est signée et acceptée sous les conditions suspensives cumulatives suivantes :

Conditions suspensives liées au Volume :

- que le Promettant soit bien le propriétaire du Terrain et qu'il en soit établi une origine de propriété régulière avec les titres nécessaires ;
- que les études (de sol, de sous-sol, d'ensoleillement etc.) que le Bénéficiaire réalisera sous sa responsabilité et à ses frais sur le Terrain ne révèlent pas une incompatibilité ou des conclusions de nature à affecter la faisabilité technique ou économique de l'Activité projetée ;
- que le Volume ne soit grevé d'aucune charge hypothécaire et/ou autre privilège, notamment de servitudes, engagements ou contraintes révélant une incompatibilité ou des conclusions de nature à modifier les conditions de la faisabilité technique ou économique générale de l'Activité projetée.

Conditions suspensives liées aux démarches administratives :

- obtention du PC au profit du Bénéficiaire et de la purge de l'arrêté dudit PC de toute mesure de retrait et de recours gracieux ou contentieux ;
- obtention d'un tarif de rachat de l'électricité produite par la Centrale permettant d'assurer la viabilité économique du projet (soit via le mécanisme des appels d'offres simplifiés de la Commission de Régulation de l'Energie portant sur la réalisation et l'exploitation d'installations de production d'électricité, soit via tout mécanisme qui viendrait à se substituer à ce dernier) ;
- obtention d'une offre de raccordement (proposition technique et financière) formulée par ENEDIS, compatible avec les contraintes (notamment de financement et de délai) induites par l'Activité projetée ;

Les Parties s'engagent à tout mettre en œuvre et à accomplir toutes diligences pour permettre la levée des conditions suspensives ci-dessus dans les meilleurs délais.

L'ensemble de ces conditions suspensives ci-dessus étant stipulé dans l'intérêt du Bénéficiaire, ce dernier pourra toujours renoncer à l'une ou à plusieurs d'entre elles, si bon lui semble.

7. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA FUTURE COT

La future COT, qui sera régularisée aura les caractéristiques suivantes :

Objet

- Elle concernera le Volume, les droits d'accès et servitudes définis à l'Annexe 1, l'emplacement loué devant être libre de toute occupation et ne faire l'objet d'aucun privilège, sureté, hypothèque ou option d'achat.

- La COT permettra au Bénéficiaire, sous sa responsabilité :
 - o d'implanter les ombrières dans le Volume, notamment de réaliser les travaux de fondations, charpente et Centrale y compris son raccordement conformément au PC jusqu'au parfait achèvement et à la mise en service ;
 - o d'implanter les onduleurs et autres équipements techniques sur la charpente ;
 - o d'aménager les accès à la Centrale si nécessaire en vue de la construction et de la maintenance de la Centrale ;
 - o d'implanter des gaines, chemin de câbles, câbles, fondations et ancrages nécessaires à l'installation et à l'exploitation normale de la Centrale ;
 - o d'exploiter et d'entretenir de jour comme de nuit la Centrale et d'y avoir un libre accès pour la maintenance.

- Une servitude à constituer dans la COT permettra au Promettant de jouir du parking dans le Volume. Le Bénéficiaire autorise dès à présent le Promettant à fixer en sous face des ombrières des luminaires permettant l'éclairage du parking.

Durée

La COT sera conclue pour une durée de 30 (trente) ans à compter de la mise en service de la Centrale. A son expiration, la COT ne pourra faire l'objet d'aucun renouvellement par tacite reconduction et le Bénéficiaire ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

Engagement de construire du Bénéficiaire (preneur)

Aux termes de la COT, le Bénéficiaire (preneur) s'engage, sous sa seule responsabilité à construire, installer et exploiter la Centrale conformément au PC. Dans le cadre de cette construction, il pourra notamment :

- (i) accéder aux espaces afin de réaliser la construction des ombrières ;

- (ii) implanter dans le Volume et sur le Terrain tout emplacement requis pour l'arrivée des gaines, chemins de câbles nécessaires à la construction et l'exploitation de la Centrale ;
- (iii) avoir accès au Volume pendant toute la durée des travaux.

Loyer

La contrepartie pour la durée de la COT sera :

- la construction des Ombrières clé en main ;
- le paiement d'un loyer annuel de 1 000 € de la dixième à la vingtième année et une redevance annuelle du parking de 10 % du chiffre d'affaires généré par la Centrale de la vingtième à la trentième année.

Entretien de la Centrale

Le Bénéficiaire s'engage à entretenir et maintenir les ombrières et la Centrale en bon état d'entretien, à l'exception de la vétusté.

Assurances

Le Bénéficiaire s'engage à assurer ses constructions et son Activité durant toute la durée de la COT et le Promettant s'engage quant à lui à assurer son Terrain et son activité.

Cession de la COT et apport en société

Le Bénéficiaire pourra céder tout ou partie des droits que lui confère la COT ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport seront tenus envers le Promettant à l'exécution de toutes les clauses et conditions de la COT.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou d'apport sera délivrée au Promettant aux frais du cessionnaire.

Sort de la Centrale

A l'issue de la COT, au choix du Promettant, la Centrale pourra être démantelée aux frais du Bénéficiaire.

8. AUTRES ENGAGEMENTS

Les Parties conviennent par ailleurs :

- de se tenir mutuellement informées de l'évolution du projet ;
- de collaborer de bonne foi à la réalisation de celui-ci ;

- de signer une promesse de la COT reprenant les termes du présent document, devant notaire si l'une des Parties en fait la demande.

9. LOI APPLICABLE – JURIDICTION COMPETENTE

La Promesse est interprétée et régie conformément à la loi française.

Dans toute la mesure du possible et de bonne foi, les Parties tenteront de résoudre amiablement les différends qui pourraient naître à l'occasion de l'exécution de la promesse ou en relation avec celle-ci. En application de l'article 48 du Code de procédure civile, toute réclamation ou différend relatif à la promesse, qui ne serait pas résolu amiablement par les Parties dans un délai de deux (2) mois à compter de sa survenance, relèvera de la compétence du Tribunal de Grande Instance de Paris.

Fait à Mauguio, le 20 octobre 2017

Pour le Bénéficiaire

DEBERLE Regis

Directeur d'agences

Pour le Promettant

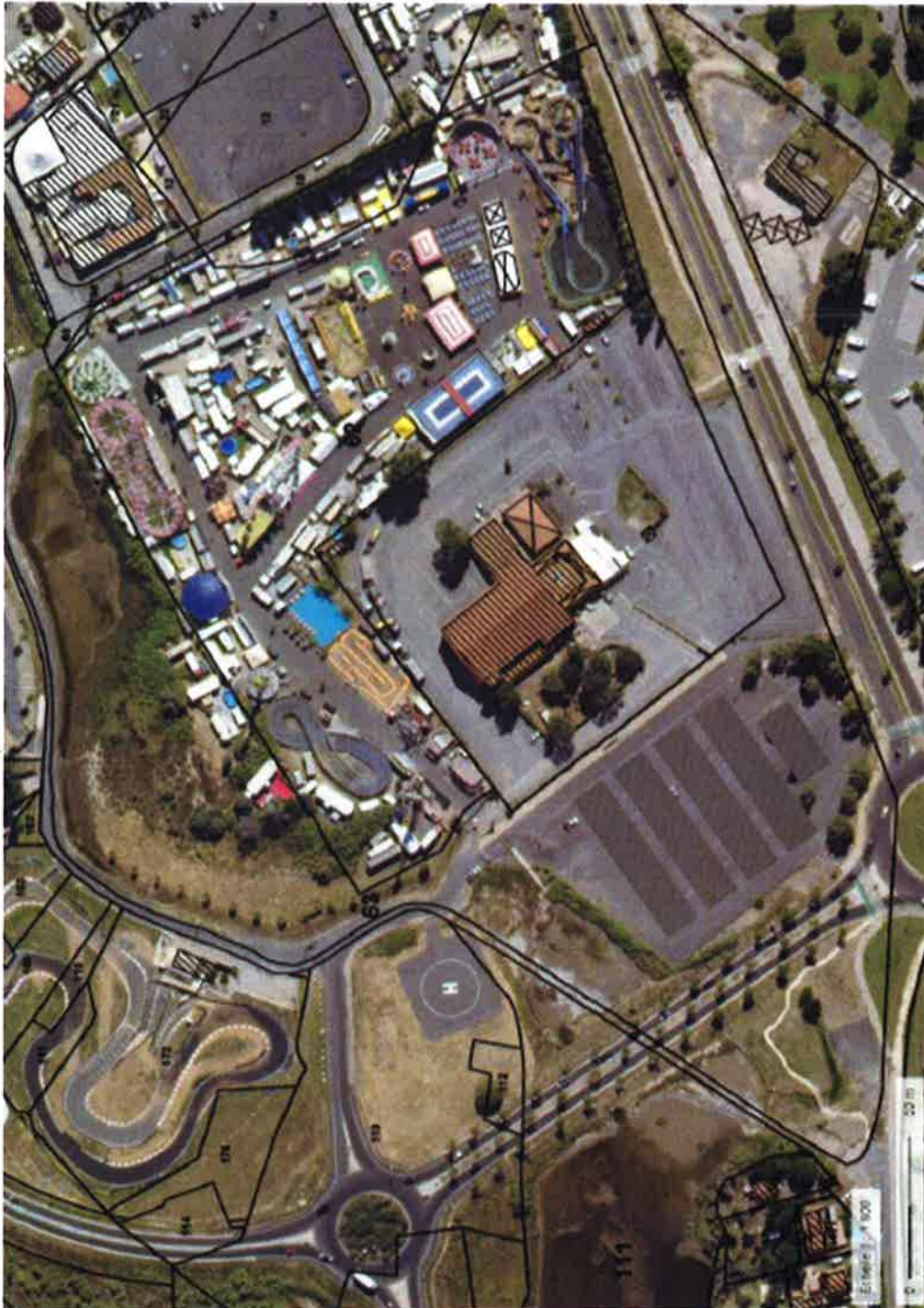
MICHEL Yves

Maire de Marseillan

Par délégation
Le 1^{er} Adjoint
Marc ROUVIER



ANNEXE 1



Envoyé en préfecture le 23/11/2017

Reçu en préfecture le 23/11/2017

Affiché le 24/11/2017

SLOW

ID : 034-213401508-20171117-DEL17_11_17_10-DE