

Envoyé en préfecture le 18/07/2018

Reçu en préfecture le 18/07/2018

Affiché le 18/07/2018

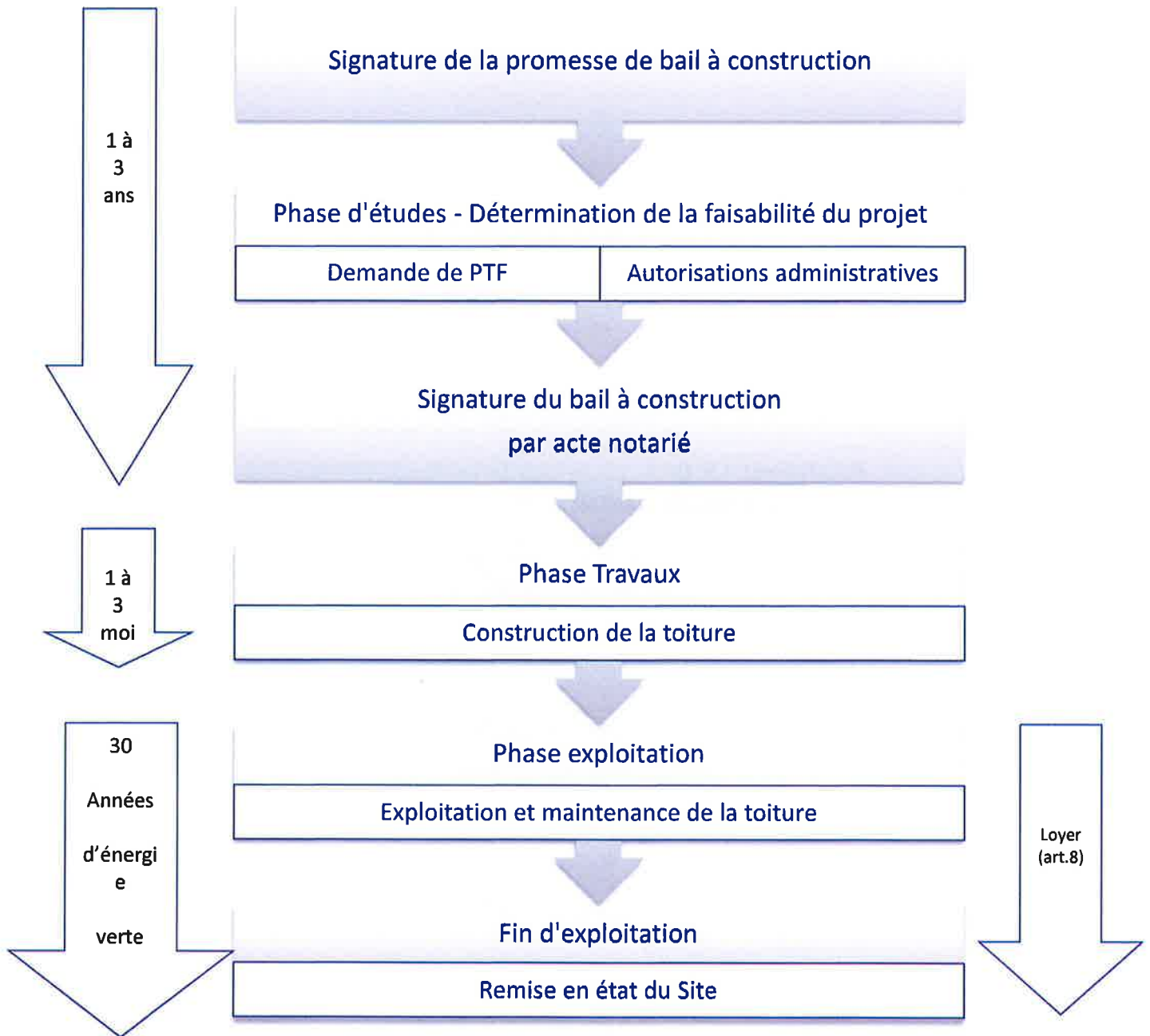
SLOW

ID : 034-213401508-20180710-DEL18_07_10_15-DE

**PROMESSE DE BAIL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES
CONSTRUCTION D'UN BATIMENT AVEC TOITURE PHOTOVOLTAÏQUE**

PK

Déroulement du projet
A titre indicatif



**PROMESSE DE BAIL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES
CONSTRUCTION D'UN BATIMENT AVEC TOITURE PHOTOVOLTAÏQUE**

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Commune de Marseillan, collectivité territoriale, personne morale de droit public, située au 1 Rue du Général de Gaulle à Marseillan. Représentée par Yves MICHEL en sa qualité de Maire, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération. Agissant aux présentes en qualité de PROPRIETAIRE,

Ci-après dénommée le PROMETTANT
D'une part,

ET

La Société dénommée VALECO INGENIERIE, Société par Actions Simplifiée, au capital de 8 000,00 € ayant son siège social à MONTPELLIER (Hérault) 188, rue Maurice Béjart, identifiée au RCS de MONTPELLIER sous le numéro SIREN 440 856 938, représentée par Pierre ARIES, dûment habilité à la signature des présentes.

Ci-après dénommée le BENEFICIAIRE
D'autre part.

Lesquels, ci-après désignées les « Parties », préalablement à la promesse de bail objet des présentes.

PREAMBULE

Le BENEFICIAIRE est une société ayant pour activité la production d'électricité par l'utilisation des énergies renouvelables grâce à des centrales solaires. Dans ce cadre, le BENEFICIAIRE développe une activité d'installation et d'exploitation de panneaux photovoltaïques en toiture d'un bâtiment (ci-après les « EQUIPEMENTS »).

A ce titre, le BENEFICIAIRE a formé le PROJET, sous réserve du résultat des études de faisabilité et de l'obtention des autorisations nécessaires (voir les conditions suspensives ci-après), de réaliser la construction d'un bâtiment de 835m² dont la toiture supportera une centrale photovoltaïque ainsi que de couvrir par des panneaux photovoltaïques le bâtiment existant des services techniques sur un site appartenant au PROMETTANT (ci-après le « PROJET »). Ces EQUIPEMENTS sont destinés à être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

Le PROMETTANT, intéressé par ce PROJET, est propriétaire des parcelles (ci-après « le TERRAIN ») situées au 15 Avenue de la Zone Industrielle sur la Commune de Marseillan, plus amplement décrite(s) à l'article 1 A de la présente Promesse. Le PROMETTANT est disposé à mettre le TERRAIN à la disposition du BENEFICIAIRE, en vue de sa réalisation.

Dans ce contexte, les Parties se sont rapprochées afin de définir et formaliser les conditions dans lesquelles le PROMETTANT consentira un bail à construction au BENEFICIAIRE, portant sur des volumes immobiliers à créer et dépendant du TERRAIN sur lesquels il pourra intégrer son projet d'Equipements (ci-après les « **VOLUMES** »).

EN CONSEQUENCE, IL A ETE ARRÊTE ET CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 - OBJET DE LA PROMESSE :

Aux termes de la présente promesse (la « **PROMESSE** »), le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE la faculté de prendre à bail les VOLUMES selon les termes et conditions du projet de bail (ci-après le « **PROJET DE BAIL** »), à l'effet d'y permettre la couverture photovoltaïque du hangar existant ainsi que la construction d'un bâtiment avec l'implantation, l'exploitation et l'entretien, par le BENEFICIAIRE ou tout substitué, d'une centrale photovoltaïque en toiture et la réalisation des travaux et aménagements pour son raccordement au Réseau Public. L'assiette foncière appartenant au PROMETTANT fera l'objet le cas échéant d'une division cadastrale pour l'établissement de l'état descriptif de division en volume et lesdits VOLUMES feront avant la signature du bail l'objet d'un état descriptif de division volumétrique dont les frais d'établissement seront pris en charge par le BENEFICIAIRE.

De plus, le PROMETTANT s'engage également à conférer au BENEFICIAIRE toutes servitudes de passage et d'accès nécessaires à la réalisation et l'exploitation des EQUIPEMENTS et notamment des servitudes de passage de réseaux nécessaires au raccordement au réseau de distribution sur le TERRAIN et s'engage à donner au BENEFICIAIRE libre accès aux VOLUMES pour la construction et l'exploitation des EQUIPEMENTS.

Le BENEFICIAIRE précise, qu'à ce stade, les études et les vérifications administratives n'étant pas terminées, il ne saurait décrire précisément l'emplacement de la centrale photovoltaïque, ni la surface louée définitive, et qu'en conséquence les parcelles précises prises à bail et les servitudes utiles à l'implantation des EQUIPEMENTS ne sont pas déterminées.

La présente promesse de bail à construction est consentie à titre gratuit et sans indemnité d'immobilisation.

ARTICLE 2 - DESIGNATION :

2.1 Désignation du TERRAIN

A la date de signature, le PROMETTANT atteste être propriétaire des Parcelles suivantes constituant le TERRAIN (Annexe 1.1) :

SECTION	NUMERO	SURFACE	COMMUNE	DEPARTEMENT
BN	111	8 639m ²	MARSEILLAN	HERAULT
BN	173	1584m ²	MARSEILLAN	HERAULT

2.2 Division en volumes du TERRAIN

Afin de permettre au BENEFICIAIRE de réaliser ces EQUIPEMENTS, le PROMETTANT pourra permettre une division en volumes du TERRAIN pour laquelle tout frais d'arpentage sera à la charge exclusive du BENEFICIAIRE.

L'implantation prévisionnelle et les caractéristiques des VOLUMES seront plus amplement décrites sur le plan joint en Annexe du Bail, étant ici précisé que pendant la durée de la PROMESSE, le BENEFICIAIRE aura la possibilité de modifier avec l'accord du PROMETTANT l'implantation des VOLUMES.

Préalablement à la conclusion du bail, le BENEFICIAIRE pourra faire procéder à un état descriptif de division en volumes à ses frais exclusifs, afin de permettre notamment la publication du bail au bureau des hypothèques.

En outre, il est rappelé que le BENEFICIAIRE disposera, en application du bail, des droits sur les parties suivantes du TERRAIN à savoir, de façon non exhaustive :

- Servitudes de passage sur le TERRAIN permettant d'accéder aux VOLUMES ;
- Servitudes de passage des câblages et réseaux.

ARTICLE 3 - DUREE DE LA PROMESSE - MODALITES DE REGULARISATION

3.1 Durée

La Promesse est convenue pour une durée initiale de TROIS (3) ans à compter de sa signature par les Parties (ci-après « le DELAI »), sauf prorogation écrite convenue entre les Parties.

S'il s'avère que les études ne sont pas concluantes pour permettre la continuité du projet, le BENEFICIAIRE se réserve le droit de résilier la présente promesse sans indemnité pour le PROMETTANT.

De même, si au bout de TROIS (3) ans, l'instruction du permis de construire n'est pas achevée, le BENEFICIAIRE pourra demander la prorogation de la présente promesse pour une durée qui n'excédera pas UN (1) an.

3.2 Modalités de régularisation

En cas de levée de l'option par le BENEFICIAIRE, le PROMETTANT s'engage à conclure un bail à construction par acte authentique, dans un délai maximum de DEUX (2) mois à compter de la date de réception par le PROMETTANT de la notification de levée de l'option adressée par le BENEFICIAIRE.

PA

Dès lors que le BENEFCIAIRE est désigné lauréat de la 5^{ème} période se clôturant le 06 Juillet 2018 à l'appel d'offres de la CRE, le PROMETTANT s'engage à conclure un bail à construction par acte authentique dans un délai de DOUZE (12) mois à compter de la date de réception par le PROMETTANT de la notification de cette désignation adressée par le BENEFCIAIRE.

Si la date prévue pour la réitération des présentes, des documents nécessaires à la rédaction dudit acte n'ont pas été transmis, le délai fixé pour la signature du BAIL à construction sera automatiquement prorogé jusqu'à la date à laquelle le Notaire rédacteur recevra la dernière des pièces indispensables.

En cas de défaillance du PROMETTANT qui se refuserait de signer le bail, le BENEFCIAIRE pourra l'y contraindre par toutes voies et moyens de droit, et ce, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels il pourra éventuellement prétendre.

Ainsi, il sera fait sommation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au PROMETTANT d'avoir à se trouver au lieu et place désignés par le BENEFCIAIRE à un jour et une heure fixés pour signer le bail ou établir un procès-verbal de difficultés ou de défaut.

En cas de nouvelle défaillance du PROMETTANT après sommation, le BENEFCIAIRE pourra demander l'exécution forcée de la PROMESSE devant la juridiction compétente.

ARTICLE 4 - PROPRIETE - CAPACITE

Le PROMETTANT certifie qu'il est propriétaire du TERRAIN et s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire et régulière préalablement à la signature du bail à construction.

Le PROMETTANT déclare que :

- Le TERRAIN n'est grevé d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.
- Le TERRAIN est libre de toute location ou occupation, de tout privilège, inscription ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale. A défaut, le PROMETTANT s'oblige dès à présent à rapporter à ses frais la résiliation de tout droit et/ou les mainlevées et certificats de radiation de toutes inscriptions grevant le TERRAIN au plus tard à la date de signature du bail à construction.

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe aucune restriction à sa capacité civile, ni aucun empêchement à sa libre disposition du TERRAIN, ni aucun obstacle, titre ou acte d'aucune sorte qui s'opposerait à la signature de la Promesse.



ARTICLE 5 - OBLIGATIONS DES PARTIES PENDANT LA DUREE DE LA PROMESSE

5.1 Engagements du PROMETTANT.

A- Etude et mise en place du Projet par le BENEFICIAIRE.

A compter de la signature de la Promesse, le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE (ou tout tiers de son choix mandaté à cet effet) jusqu'à la signature du bail à construction ou la date d'échéance de la Promesse pour quelque cause que ce soit :

- Déposer auprès des autorités administratives compétentes les demandes et déclarations nécessaires à la réalisation du projet (en particulier permis de construire et autres autorisations d'urbanisme, Environnement, Énergie, Industrie, etc.) et à faire procéder aux études de raccordement au réseau électrique.
- A pénétrer, sur le TERRAIN à l'effet de pratiquer, à ses frais, risques et périls tous sondages ou études (études techniques, études environnementales, campagnes d'observation...) nécessaires à l'étude de faisabilité de la Centrale Photovoltaïque et à cet effet déposer tout le matériel nécessaire.

Le PROMETTANT accepte dès à présent les diverses servitudes qui pourraient résulter de l'implantation des cellules photovoltaïques, telles que :

- Des servitudes de passages,
- Des servitudes de prospect et de surplomb,
- Des servitudes d'appui et d'ancrage,
- Des servitudes de passage pour les gaines et réseaux,
- Des servitudes d'écoulement des eaux pluviales,
- Des servitudes de sécurité incendie.
- Des servitudes de « non altius tollendi » et de « non aedificandi ».

Il est convenu que le PROMETTANT met à disposition à titre gracieux le TERRAIN pendant toute la durée de la promesse de bail.

B- Masque solaire

Le PROMETTANT reconnaît que la production électrique des EQUIPEMENTS est directement dépendante de la durée d'ensoleillement des générateurs électriques solaires, qui a conduit le BENEFICIAIRE à envisager le PROJET et à conclure la PROMESSE.

Le PROMETTANT s'engage à ne pas édifier ou faire édifier de construction (bâtiments, mur etc...) au-dessus du niveau du sol ou planter (arbre, végétaux, autres...) qui puisse faire obstacle à l'ensoleillement des futurs capteurs solaires et risquer de diminuer ainsi le rendement des EQUIPEMENTS envisagés.

Le PROMETTANT a cependant la possibilité d'édifier des constructions en accord avec le BENEFICIAIRE et à condition que lesdites constructions ne fassent pas obstacle ou ne gênent en aucune manière le potentiel de production électrique des EQUIPEMENTS.

C- Accès.

Le BENEFICIAIRE et toute personne intervenant pour son compte, que ce soit au titre d'un mandat, d'une délégation ou autre, auront en tout temps un libre accès normal au TERRAIN.

Pendant la phase d'études de faisabilité du projet (mesures physiques, sondages et tous travaux de reconnaissance, etc.), l'accès au TERRAIN est autorisé au BENEFICIAIRE à titre gracieux.

Dans l'hypothèse où des travaux de génie civil sont à réaliser, ils feront l'objet de l'accord du PROMETTANT.

D- Autres engagements du PROMETTANT.

Le PROMETTANT s'interdit, pendant la durée de la PROMESSE et de son éventuelle prorogation, de consentir aucun droit réel, droit personnel ni charge quelconque sur les VOLUMES, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, sans le consentement écrit et préalable du BENEFICIAIRE.

Le PROMETTANT s'interdit par ailleurs, pendant la durée de la PROMESSE et de son éventuelle prorogation, de signer ou d'échanger avec un tiers un accord écrit ou oral ayant pour projet d'établir une collaboration visant la conception, la construction et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque sur le TERRAIN.

Le PROMETTANT s'engage à réaliser à sa charge le terrassement du site permettant la constructibilité du bâtiment selon les contraintes de la zone.

Le PROMETTANT prend par ailleurs l'engagement pendant la durée de la PROMESSE :

- d'informer avec diligence le BENEFICIAIRE de tout fait et de toute information significative qui seront portés à sa connaissance concernant le TERRAIN et les VOLUMES,

- d'apporter son concours au BENEFICIAIRE, dans toute la mesure utile ou nécessaire, en vue de l'obtention de toutes autorisations administratives et autres accords nécessaires à la construction, au raccordement, à l'exploitation des EQUIPEMENTS et notamment à concourir à tout acte juridique, dans la mesure où un tel concours serait requis par le BENEFICIAIRE,

- de ne prendre aucune décision importante ou significative susceptible d'affecter la valeur, la consistance ou l'existence des VOLUMES sans avoir eu l'accord préalable, écrit et exprès du BENEFICIAIRE.

- de renoncer à tout recours qu'il pourrait être fondé à exercer à l'encontre du BENEFICIAIRE et de ses assureurs, dont la responsabilité se trouverait éventuellement engagée dans la réalisation de dommages matériels, de frais ou de pertes garantis. Cette renonciation à recours s'étend également à l'assureur du PROMETTANT et à tout OCCUPANT qui pourraient être fondé, par substitution, à engager la responsabilité du BENEFICIAIRE.



E- Cession et donation du TERRAIN.

La Promesse lie les successeurs et ayants droits des Parties, y compris tout acquéreur des Parcelles ou tout nouvel exploitant. En cas de cession ou de donation des Parcelles notamment, le PROMETTANT s'engage à faire préalablement état de l'existence de la Promesse et se porte fort de l'opposabilité au cessionnaire ou donataire. Tout acte afférent à ladite cession ou donation devra comporter l'engagement solidaire du cessionnaire ou donataire de respecter l'intégralité de la Promesse. Le PROMETTANT informera le BENEFICIAIRE de tout transfert de droit afférent aux Parcelles par lettre RAR.

5.2 Engagements du BENEFICIAIRE

Sous réserve de la levée des conditions suspensives prévues dans la présente promesse, le BENEFICIAIRE s'engage à édifier sur le TERRAIN objet de la présente les constructions suivantes :

- Le renforcement du bâtiment existant
- Un bâtiment d'une surface de 835m² comprenant :
 - Les fondations du bâtiment y compris étude de sol et étude béton
 - La charpente de type métallique à portiques
 - Une couverture bac-acier assurant l'étanchéité
 - Les modules photovoltaïques
 - Le poste de livraison de l'électricité
 - Les réseaux électriques

Le BENEFICIAIRE s'engage à communiquer par courrier au PROMETTANT dans les meilleurs délais le calendrier prévu pour le chantier.

En outre, le BENEFICIAIRE s'engage à :

- Souscrire à toutes les assurances nécessaires pendant la durée de développement du projet.
- Prendre à sa charge l'ensemble des taxes découlant des installations.

ARTICLE 6 - CONDITIONS SUSPENSIVES

Il est précisé que le PROMETTANT pourra continuer à exploiter le TERRAIN jusqu'à la levée de l'option du BENEFICIAIRE.

La réalisation de la Promesse est soumise aux conditions suspensives visées en Annexe 2 dont le PROMETTANT reconnaît avoir parfaite connaissance et accepter les termes. Les conditions suspensives sont énoncées dans l'intérêt exclusif du BENEFICIAIRE qui seul, pourra s'en prévaloir et en cas de non-réalisation, y renoncer et exiger la réalisation de la Promesse si bon lui semble. Elles devront avoir été levées au plus tard à la date d'échéance de la Promesse, sous réserve de ses prorogations éventuelles dans les conditions visées à l'Article 3.1. La levée des conditions suspensives n'impose pas au BENEFICIAIRE de solliciter sans délai la réalisation de la Promesse, celui-ci pouvant reporter sa demande de réalisation jusqu'à l'échéance du délai de validité de la Promesse.

ARTICLE 7 - CONDITIONS DU FUTUR BAIL EMPHYTEOTIQUE

7.1 Conditions Générales.

Le Bail aura lieu aux clauses usuelles et de droit en matière des baux à construction visées dans les Conditions Générales en Annexe 3, ceux-ci conférant un droit réel au BENEFICIAIRE.

7.2 Conditions particulières.

Les conditions particulières, spécifiques au Projet, sont définies comme suit :

7.3 Loyer

Le futur bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, appelé « CANON EMPHYTEOTIQUE », d'un montant de 1€ symbolique (un Euro) par an pendant 30 ans.

Etant entendu que le PROMETTANT s'engage à participer financièrement aux travaux de construction du bâtiment, à hauteur d'un montant forfaitaire hors taxe (HT) de 60 000 € (SOIXANTE MILLE EUROS).

Cette somme devra être versée au plus tard dans les 10 jours du dépôt en mairie de la déclaration d'ouverture de chantier.

Le loyer sera indexé sur l'indice d'inflation défini dans le contrat de vente d'électricité à EDF par l'installation de panneaux photovoltaïques. Les modalités de révision du loyer sont détaillées dans l'Annexe 3 relative aux Conditions Générales.

7.4 Durée du bail et renouvellement

Sans préjudice de la date de signature de réitération des présentes, le futur bail à construction sera conclu pour une durée de 30 ans à compter du jour de la mise en service de l'installation de la centrale photovoltaïque, soit le jour où le premier kilowatt heure de la centrale sera produit et vendu à ÉLECTRICITÉ DE FRANCE (EDF) au sens du contrat d'obligation d'achat.

Le futur bail à construction ne pourra en aucun cas être renouvelé par tacite reconduction. Toutefois, le BENEFICIAIRE pourra solliciter l'accord exprès du PROMETTANT pour le renouvellement dudit bail pour une durée de 20 ans.

7.5 Substitution

La signature du bail emphytéotique pourra avoir lieu au profit du BENEFICIAIRE identifié aux présentes, à savoir VALECO INGENIERIE, ou au profit de toute société qu'il lui plaira de se substituer.

Dans ce cas, le BENEFICIAIRE restera tenu solidairement avec le substitué quant au paiement des frais et quant à l'exécution des conditions et charges de la promesse.



Le substitué devra quant à lui respecter toutes les charges et conditions résultant des présentes et reprendre tous les engagements pris par le BENEFICIAIRE aux termes de la présente convention, y compris ceux afférents aux conditions suspensives.

7.6 Démantèlement et restitution des lieux.

Le BENEFICIAIRE s'engage à démanteler la centrale photovoltaïque et à remettre la toiture en état (étanchéité comprise) sauf à ce que le PROMETTANT lui fasse savoir, au moins 6 mois avant la fin de l'exploitation son intention de poursuivre l'exploitation de la centrale. La charge du démantèlement sera dès lors transférée au PROMETTANT.

Dans ce cas, le PROMETTANT s'engage à donner au BENEFICIAIRE la priorité pour poursuivre l'exploitation et la maintenance de la centrale.

Si le PROMETTANT ne souhaite pas conserver les installations, le BENEFICIAIRE disposera d'un an pour démanteler la centrale à ses frais.

TELES SONT LES CONVENTIONS DES PARTIES.

Fait en deux originaux qui, du consentement de toutes les parties, demeurera en la garde de chaque partie signataire aux présentes.

Fait à Montpellier,

Le 16 Mai 2018

LE PROMETTANT

LE BENEFICIAIRE

Annexe 1 - Plan des Parcelles / Terrain

Annexe 2 – Conditions suspensives

Annexe 3 – Conditions Générales du Bail Emphytéotique

ANNEXE 1 - PLAN DES PARCELLES / TERRAIN



ANNEXE 2 - CONDITIONS SUSPENSIVES

1- Permis de construire ou absence d'opposition et/ou prescriptions à la déclaration préalable :

- Obtention par le BENEFICIAIRE d'un permis de construire conformément aux règles d'urbanisme en vigueur dans la zone considérée, ou, le cas échéant, absence d'opposition et/ou de prescriptions sur la déclaration préalable déposée par le BENEFICIAIRE, permettant l'édification de la Centrale sur le Terrain et le cas échéant toutes autres parcelles concernées par le projet de Centrale visé dans l'exposé de la Promesse.

- Absence de recours tant gracieux que contentieux de la part des tiers dans le délai imparti ou retrait administratif dans le même délai.

2- Autorisations administratives

Obtention définitive par le BENEFICIAIRE de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'installation et à l'exploitation de la Centrale (déclaration ou autorisation d'exploiter, certificat ouvrant droit à l'obligation d'achat, autorisation de défrichement, autorisation de coupes et abattages, etc ...).

3- Convention de raccordement ENEDIS

Proposition par ENEDIS d'une convention de raccordement au réseau de distribution de l'électricité avec le BENEFICIAIRE pour un prix maximum de 36 500 Euros hors taxe, garantissant le raccordement de la Centrale au réseau de distribution de l'électricité dans un délai maximum de UN (1) mois à compter de la signature la convention de raccordement et aucun effacement.

4- Succès Appel d'Offres de la CRE

Etre déclaré lauréat de l'Appel d'Offre de la Commission de Régulation des Energies.

5- Etudes de sol

Absence après sondages et/ou études spécifiques, de toute sujétion, contrainte, vice, affectant le Terrain et de nature à rendre la construction et /ou l'exploitation de la Centrale infaisable au regard du projet défini dans l'exposé de la Promesse, pour des raisons d'ordre technique (notamment impossibilité d'utiliser la technique des pieux battus pour la construction des supports implantés dans le sol), économique, archéologique, environnemental ou de délai.

6- Etat des risques naturels et technologiques

Absence de contraintes résultant de l'état des risques produit en application des dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement de nature à rendre la construction et /ou l'exploitation de la Centrale infaisable au regard du projet initialement envisagé par le BENEFICIAIRE, pour des raisons d'ordre techniques, économique ou de délai.

7- Changement de limites de parcelles

Etablissement de la division parcellaire constatant, si nécessaire, le changement de limites des Parcelles dans les emprises desquelles se trouve le Terrain objet du bail à construction.

8- Accès

Obtention de tous les accords nécessaires à l'accès provisoire et définitif au Terrain depuis la voie publique avec les véhicules nécessaires à la construction et l'exploitation de la Centrale (notamment des camions et engins de levage de 75 tonnes maximum de PTC). Dans la limite de ses droits, le PROMETTANT accepte en tant que de besoin, la création ou le réaménagement de chemins d'accès nécessaires au bon déroulement de la construction et de la maintenance de la Centrale.

9- Financement

Obtention aux conditions normales du marché français du financement de projets de centrale photovoltaïque, du financement nécessaire à la construction de la Centrale auprès d'un ou plusieurs établissements bancaires français ou, cession du projet à un ou plusieurs investisseurs tiers aux conditions normales du marché français de la cession de projets de centrale photovoltaïque.

Il est reconnu et accepté par le PROMETTANT que la levée de la condition suspensive « Financement », suppose par principe la levée préalable de toutes les autres conditions suspensives.

ANNEXE 3 - CONDITIONS GENERALES DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

1- Préambule

Les présentes conditions s'appliquent au bail à construction qui sera formalisé par acte authentique (ci-après le Bail) en exécution de la promesse de bail à construction sous conditions suspensives préalablement signée entre le PROMETTANT (Désigné ci-après le BAILLEUR) et le BENEFICIAIRE (ci-après désigné le PRENEUR) (ci-après la Promesse).

2- Objet du Bail

Le Bail détermine les droits et obligations des Parties dans le cadre de la location par le BAILLEUR au PRENEUR de l'emprise foncière nécessaire à la construction et à l'exploitation de la Centrale telle qu'elle a été définitivement arrêtée entre les Parties, le cas échéant après une division parcellaire (ci-après le Terrain).

3- Régime juridique

Le Bail est soumis, par ordre décroissant d'importance, aux stipulations de la Promesse relative au Bail, aux présentes Conditions générales, aux dispositions des articles L. 451-1 et suivants du Code Rural.

4- Capacité.

Le BAILLEUR déclare qu'il n'existe aucune restriction à sa capacité civile, ni aucun empêchement à sa libre disposition du Terrain, ni aucun obstacle, titre ou acte d'aucune sorte qui s'opposerait à la signature du Bail, que le Terrain est libre de toute location, occupation, privilège, inscription ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

5- Durée du Bail

Le Bail est consenti et accepté pour la durée fixée dans la Promesse. Le Bail court à compter de sa signature avec entrée en jouissance par la prise de possession réelle à compter de ladite signature. Il ne pourra être prorogé par tacite reconduction. Les parties se rapprocheront, avant l'échéance du Bail, pour convenir des suites à y donner.

6- Loyer – Indexation du loyer.

Le BAILLEUR percevra au titre du Bail un loyer annuel forfaitaire dont le montant est calculé selon les modalités fixées dans la Promesse.

Le loyer est dû à compter de la première de ces deux dates :

- La date de mise en service des installations envisagées par LE PRENEUR sur les parcelles prises à bail.
- Dans un délai de DEUX ans suivant la signature du bail emphytéotique.

La date de mise en service étant définie comme le début de l'injection dans un réseau de transport ou de distribution de l'électricité produite au moyen des panneaux photovoltaïques.

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR par tous moyens de la survenance de la mise en service.

La période de location courant entre la date de signature du Bail, la date de première exigibilité du loyer est convenue à titre gracieux.

Le loyer est payable annuellement, par virement bancaire sur le compte identifié par le RIB joint en annexe au Bail, en un seul terme et d'avance, sous réserve de la réception préalable d'une facture du BAILLEUR. Le premier versement interviendra au jour où le loyer sera dû. Le montant du premier et du dernier versement seront calculés prorata temporis.

Le loyer sera indexé annuellement, à compter du deuxième terme selon la forme suivante :

$$\text{Loyer} = L \times \text{Loyer (o)}$$

Formule dans laquelle :

Loyer = loyer révisé pour l'année en cours

Loyer (o) = loyer payé l'année précédente

L = Indice défini dans le contrat d'achat d'électricité

Le montant du loyer est réajusté automatiquement, chaque année, au 1^{er} novembre, en fonction de la variation de l'indice L suivant, lequel correspond à l'indice applicable dans le contrat d'achat de l'électricité produite par installations solaires en France métropolitaine :

$$L = 0.8 + 0.1 \times \frac{\text{ICTrev} - \text{TS}}{\text{ICTrev} - \text{TS(o)}} + 0.1 \times \frac{\text{FMOABE0000}}{\text{FMOABE0000 (o)}}$$

Formule dans laquelle :

1° ICTrev – TS est la dernière valeur définitive connue à la date anniversaire d'exigibilité du loyer de l'indice du coût horaire de travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques.

2° FMOABE0000 est la dernière valeur définitive connue à la date anniversaire d'exigibilité du loyer de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français – ensemble de l'industrie – A10 BE – prix de départ usine.

3° ICTrev – TS (o) et FMOABE0000 (o) sont les dernières valeurs définitives connues à la date de la prise d'effet du contrat d'achat.

Si pour une raison quelconque, l'indice pris comme référence était supprimé, il serait remplacé de plein droit par l'indice qui lui serait substitué, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les Pouvoirs Publics.

7- Résiliation.

A défaut de paiement du loyer, comme en cas d'inexécution par le PRENEUR ayant des conséquences graves, après une sommation par voie d'huissier restée sans effet, le BAILLEUR peut faire prononcer en justice la résiliation du bail dans les conditions de l'article L. 451-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Dans le cas où le PRENEUR aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du Bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du BAILLEUR, avant l'expiration d'un délai de TROIS (3) mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels par lettre RAR. Si dans les TROIS (3) mois de cette dénonciation, les tiers n'ont pas signifié au BAILLEUR par lettre RAR, leur substitution pure et simple dans les obligations du PRENEUR, la résiliation pourra alors intervenir.

RA

8- Servitude.

Le PRENEUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales apparentes ou occultes continues ou discontinues pouvant grever le Terrain. A cet égard le BAILLEUR déclare qu'il n'a créé ou laissé créer aucune servitude sur le Terrain et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme.

Le BAILLEUR donne tous pouvoirs au PRENEUR à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation et l'exploitation de la Centrale. Les sommes qui pourraient être payées à des tiers au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le PRENEUR, seront supportées exclusivement par ce dernier.

Le PRENEUR pourra, pour la durée du Bail, consentir par titres les servitudes passives indispensables à la construction et l'exploitation de la Centrale.

Servitudes de « NON ALTIUS TOLLENDI » et de « NON AEDIFICANDI » :

A titre de servitude réelle et perpétuelle au profit du Terrain, dit fonds dominant, et pendant toute la durée du Bail, le BAILLEUR s'interdira sur les parcelles dont il conservera la propriété et la jouissance, dit fonds servant, d'édifier, installer ou planter quelque édifice, mur, arbre ou autre, qui puisse faire obstacle à l'ensoleillement et diminuer le rendement de la Centrale. Cette servitude s'imposera aux propriétaires successifs.

Passages de câbles :

Les éventuels espaces situés entre les EQUIPEMENTS et les installations techniques sont grevés d'une servitude de passage pour y installer des lignes électriques, tels que ces passages seront nécessaires.

Accès, passage piétonnier et d'engins :

Le BAILLEUR accordera au profit des EQUIPEMENTS, objet du présent acte des servitudes de passage pour y accéder en tout jour et heures.

Ce passage s'effectuera de jour comme de nuit avec tous les engins que le PRENEUR jugera convenables de la manière la moins dommageable pour le fonds servant. Le PRENEUR supportera toutes responsabilités liées aux éventuels dommages qu'il pourrait causer en raison de ces accès et passages.

Dispositions générales

Le BAILLEUR s'oblige à faire respecter l'ensemble de ces servitudes et de toutes autres qui s'avèreraient nécessaires à l'exploitation de la Centrale par le PRENEUR, par tous ses ayants cause et ayants droit et à supporter toutes les conséquences qui pourraient découler de leur méconnaissance.

Chacun des fonds servant et fonds dominants seront spécifiquement mentionnés par le notaire rédacteur de l'acte définitif.

9- Réalisation des travaux.

Le PRENEUR prendra toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, lors de la réalisation des travaux.

10- Responsabilité.

Le PRENEUR fait son affaire de la construction et de l'exploitation directe ou indirecte de la Centrale en veillant au strict respect des lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce titre.



Le PRENEUR jouira du TERRAIN en bon père de famille sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

11- Propriété.

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le PRENEUR restent sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du Bail. A l'expiration du Bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les installations édifiées par le PRENEUR ou ses ayants cause sur le TERRAIN, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, demeureront la propriété du PRENEUR ou de ses ayants cause jusqu'à leur démantèlement et le resteront après sans que le BAILLEUR ne puisse devenir propriétaire par accession. En cas de conclusion d'un nouveau bail à l'expiration du Bail, les installations édifiées par le PRENEUR resteront aussi bien pendant qu'après l'expiration du nouveau bail, sa propriété ainsi que celle de ses ayants droit.

12- Cession & Apport en société.

Le PRENEUR peut céder, conformément à la loi, tout ou partie du Bail et/ou l'apporter en société à des tiers (personnes physique ou morale) de son choix. Le(s) cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport, devront s'engager directement envers le BAILLEUR à l'exécution du Bail. Le PRENEUR restera tenu solidairement avec le substitué quant au paiement des frais et quant à l'exécution des conditions et charges de la promesse.

En cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans le Bail.

13- Assurances.

Le PRENEUR sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvable une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, d'explosion et le dégât des eaux, couvrant le mobilier, le matériel, les recours des voisins et des tiers, les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et son occupation des lieux. Il en justifiera annuellement au BAILLEUR à 1^{ère} demande de sa part.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée, à la seule initiative du PRENEUR, soit à la reconstruction des installations ou à leur remise en état, soit à la reconstitution des parties détruites, soit à leur démolition. En toutes hypothèses, les indemnités versées par les compagnies d'assurance seront exclusivement dévolues au PRENEUR. Quelle que soit l'option retenue, le PRENEUR respectera les obligations de démantèlement de la Centrale visées à l'article Remise en Etat ci-après.

14- Remise en état.

Le PRENEUR s'engage à démanteler la Centrale dans les 12 Mois suivant sa cessation définitive d'exploitation et à remettre le TERRAIN en son état initial sans obligation cependant de réensemencement, ni de replantation de la végétation (arbres, arbustes, etc.) défrichée, coupée ou abattue, ni de reconstruction de toute construction démolie avec l'accord du BAILLEUR.

La remise en état englobe l'arasement requis sur les prescriptions de permis de construire initial. L'obligation de démantèlement comprend notamment celle de procéder à l'évacuation de toute matière, substance, produit ou déchet résultant des opérations d'exploitation et de démolition de la Centrale.

Sauf accord écrit et préalable du BAILLEUR, le PRENEUR enlèvera tous les fourreaux souterrains.

Un état des lieux contradictoire sera signé entre les Parties pour constater le démantèlement et la parfaite remise en état du TERRAIN.

15- Litige.

TOUT DIFFEREND DECOULANT DU BAIL DOIT, EN PREMIER LIEU, FAIRE L'OBJET D'UNE TENTATIVE DE REGLEMENT AMIABLE ENTRE LES PARTIES. LA MISE EN ŒUVRE DE CETTE PROCEDURE AMIABLE SUSPEND LA PRESCRIPTION DE L'ACTION EN CAUSE JUSQU'AU TERME DE LADITE TENTATIVE. A DEFAUT D'UN ACCORD AMIABLE ECRIT ENTRE LES PARTIES DANS UN DELAI D'UN (1) MOIS A COMPTER DE LA DATE DE PREMIERE PRESENTATION D'UNE LETTRE RAR NOTIFIANT LA DIFFICULTE EN CAUSE ET VISANT EXPRESSEMENT LE PRESENT ARTICLE, TOUT DIFFEREND LIE A SON INTERPRETATION, EXECUTION OU A SA TERMINAISON, SERA SOUMIS AUX TRIBUNAUX COMPETENTS DU RESSORT DE LA COUR D'APPEL DU LIEU DE SITUATION DE L'IMMEUBLE, NONOBTANT PLURALITE DE DEFENDEURS OU APPEL EN GARANTIE, MEME POUR LES PROCEDURES D'URGENCE OU LES PROCEDURES CONSERVATOIRES EN REFERE OU PAR REQUETE.



Envoyé en préfecture le 18/07/2018

Reçu en préfecture le 18/07/2018

Affiché le 18/07/2018



ID : 034-213401508-20180710-DEL18_07_10_15-DE