

Envoyé en préfecture le 24/12/2024

Reçu en préfecture le 24/12/2024

Publié le 24/12/2024

ID : 030-213000284-20241218-2024_12_198-DE



PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES
EN VUE DE LA REALISATION D'UNE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE

Promettant :

COMMUNE DE BAGNOLS SUR CEZE, collectivité territoriale, située place Auguste Mallet, 30200 BAGNOLS SUR CEZE, représentée par Jean-Yves CHAPELET, Monsieur le Maire, en vertu d'une délibération prise par le Conseil Municipal (Annexe 3).

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

d'une part,

Bénéficiaire :

GENERALE DU SOLAIRE, société par actions simplifiée au capital de 2.600.469 euros dont le siège social est situé 50, rue Etienne Marcel 75 002 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro unique d'identification 537 375 875 représentée par son Directeur Général Délégué Régis Deberle.

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

d'autre part,

Ensemble dénommées les « **Parties** » ou individuellement une « **Partie** ».

Article 1 - TERMINOLOGIE

- Le mot "**Annexe**" désigne tous documents annexés aux présentes ; l'ensemble des Annexes forme un tout indissociable avec la **Promesse** elle-même ; elles acquièrent le même caractère d'authenticité que si elles avaient intégralement figuré dans le corps du présent contrat ;
- Le mot "**Bail**" désigne le bail emphytéotique ;
- Le mot "**Bénéficiaire**" désigne **GENERALE DU SOLAIRE** ou toute entité qu'elle se substituerait ;
- Le mot "**Centrale**" désigne le projet de centrale de production d'électricité photovoltaïque solaire (production d'énergie électrique par captation des radiations lumineuses du soleil) d'une puissance estimée à 3 MWc à édifier par le **Bénéficiaire** sur le **Terrain** ;
- Le mot "**Jours**" : le nombre de jours se réfère toujours aux jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant ;
- Le mot "**Partie**" désigne, au singulier, le **Bénéficiaire** ou le **Promettant** en fonction de la situation et, au pluriel, le **Bénéficiaire** et le **Promettant** ;
- Le mot "**Plan**" désigne le plan demeuré annexé aux présentes après mention, matérialisant l'implantation du **Terrain** ;
- Le mot "**Promesse**" désigne le contrat objet des présentes ;
- Le mot "**Promettant**" désigne la Commune de BAGNOLS SUR CEZE ;
- Le mot "**Réseau Public**" désigne le réseau public de transport et de distribution d'électricité ;
- Le mot "**Terrain**" désigne le **Terrain** ou les **Terrains** et droits de nature immobilière objet des présentes.

Article 2 - EXPOSE PREALABLE

- I. Le **Promettant** est propriétaire de parcelles de terrain nu situées au lieu-dit « Les Moissardes » (le « **Terrain** ») et a justifié de son titre de propriété et de l'origine de son acquisition auprès du **Bénéficiaire**.
- II. Dans le cadre de la valorisation de ses actifs fonciers, le **Promettant** a jugé opportun que le **Terrain** soit temporairement dédié à la promotion des énergies renouvelables et qu'y soit implantée, une centrale solaire au sol d'une puissance estimée à 3 MWc (ci-après dénommée la « **Centrale** »).
- III. Le **Bénéficiaire** est un énergéticien professionnel spécialisé dans le développement, l'ingénierie, la construction et l'exploitation de centrales solaires photovoltaïques.
- IV. Dans l'attente de la levée d'un certain nombre de conditions suspensives permettant la pleine efficacité du **Bail**, les **Parties** ont convenu de se consentir une promesse synallagmatique de bail emphytéotique (ci-après dénommée la « **Promesse** »), par laquelle le **Promettant** promet de donner le Terrain à bail au **Bénéficiaire**, qui de son côté, s'engage à le prendre en location.

C'est dans ce contexte que les **Parties** se sont rapprochées afin de convenir de la présente promesse de bail emphytéotique.

Article 3 - DECLARATIONS ET CONDITIONS DETERMINANTES

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.

IL A EN CONSEQUENCE ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 4 - OBJET DE LA PROMESSE

1. Le **Promettant**, s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit, promet irrévocablement, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives telles que définies ci-après, de donner à bail emphytéotique, dans les termes des articles L.145-1 et suivants du Code rural, au **Bénéficiaire**, qui l'accepte, et sous les conditions suspensives mentionnées à l'Article 9 -, le Terrain lui appartenant et désigné à l'Article 5 -.
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 9 -, puis à prendre le **Terrain** à bail emphytéotique, qu'il déclare destiner à l'édification des constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'**Activité** décrite à l'Article 6 -.
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 le **Bail**. 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**.

Article 5 - DESIGNATION DU TERRAIN

Adresse : Lieu-dit les Moissardes – 30 200 BAGNOLS SUR CEZE

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface des parcelles
AL	25	Les Moissardes	16 285
AL	26	Les Moissardes	38

AL	225	Les Moissardes	10 162
----	-----	----------------	--------

Surface totale du périmètre d'étude = 26 485 m², soit 2.6 ha environ

Tel que ledit **Terrain** se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

La surface clôturée (ci-après la « **Surface Clôturée** ») est la surface qui sera prise à bail. Elle est estimée à 2.6 ha environ. Une division parcellaire sera établie par un géomètre afin de déterminer la superficie exacte nécessaire à l'exploitation de la **Centrale**. La **Surface Clôturée** pourra être d'un ou plusieurs tenant(s) et constituera le **Terrain**.

La surface utile (ci-après la « **Surface Utile** ») est la surface réellement équipée comprenant la **Centrale** et tous ses équipements. Elle est estimée à 2.6 ha. La **Surface Utile** finale sera définie en vue des rapports émis au cours des diverses études réalisées.

Article 6 - UTILISATION DU TERRAIN

Le **Bénéficiaire** pourra librement accéder au **Terrain**, l'utiliser, l'aménager, y réaliser des travaux et l'exploiter.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, le **Bénéficiaire** pourra notamment affecter le **Terrain** à l'édification des installations et ouvrages mobiliers et immobiliers nécessaires à la construction, à l'exploitation et à la maintenance d'une centrale solaire photovoltaïque (production d'énergie électrique par captation des radiations lumineuses du soleil) (ci-après dénommée la « **Centrale** ») et à l'exploitation et la maintenance de cette ferme solaire (ci-après l'« **Activité** »).

Le **Promettant** déclare que l'immeuble est libre de toutes locations, occupations ou réquisitions de quelque nature que ce soit et de tous droits susceptibles de compromettre la destination convenue aux présentes.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun panneau d'affichage, ou publicitaire sur le bien et aucun contrat d'antenne radiotéléphonique.

Article 7 - DUREE DE LA PROMESSE

7-1 DUREE - PROROGATION

La **Promesse** prend effet à compter de sa date de signature et est consentie et acceptée pour une durée initiale de 3 ans.

Si avant l'expiration de cette période de 3 ans, l'ensemble des conditions suspensives visées à l'Article 9 - sont levées, les **Parties** procéderont à la signature du **Bail**.

Dans l'hypothèse où les conditions suspensives susvisées ne seraient pas réalisées au cours des 3 premières années, les **Parties** ont d'ores et déjà convenu d'une prolongation automatique de 3 ans de ladite **Promesse**.

7-2 SIGNATURE DU BAIL – REALISATION

Sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives ou de leur renonciation par le Bénéficiaire, les Parties s’engagent à signer le Bail sous forme authentique, et à première demande du Bénéficiaire, au plus tard dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la réalisation de toutes les Conditions Suspensives ou de leur renonciation audites Conditions Suspensives par le Bénéficiaire.

Article 8 - ENGAGEMENTS PREALABLES A LA SIGNATURE DU BAIL DEFINITIF

Les **Parties** prennent les engagements suivants :

8.1 ENGAGEMENTS DU BENEFICIAIRE

Le **Bénéficiaire** s’engage à :

- poursuivre les études technico-économiques relatives à l’**Activité** projetée;
- réaliser un projet non consommateur d’espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et n’engendrant pas d’artificialisation des sols au titre de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « Climat et résilience » . Afin de satisfaire à ce double objectifs, les projets solaires doivent satisfaire aux 5 critères cumulatifs suivants :

En application du 5° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, pour ne pas relever du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sens de l'article 1er du décret du 29 décembre 2023 susvisé, les installations de production d'énergie photovoltaïque doivent répondre aux caractéristiques techniques suivantes :

Caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque	Valeurs ou seuils d'exemption du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
Hauteur des panneaux photovoltaïques	1,10 mètre minimum au point bas
Densité et taux de recouvrement du sol par les panneaux photovoltaïques	Espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à l'autre.
Type d'ancrages au sol	Pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements = béton < 1 m ² , sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes. Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m ² / kWc
Type de clôtures autour de l'installation	Grillages non occultant ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée
Voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques	Absence de revêtement ou mise en place d'un revêtement drainant ou perméable

Source : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000048736955>

- mener les démarches nécessaires à l’obtention des autorisations d’urbanisme requises pour la réalisation de l’**Activité** projetée (ci-après le « Permis de Construire ») ;
- solliciter auprès d’ENEDIS une proposition technique et financière en vue du raccordement de la **Centrale** au réseau de distribution électrique ;

- accomplir les démarches nécessaires jusqu'à l'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 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);
- signer le **Bail** avec le **Promettant**, dans les conditions visées à l'Article 7.2.

8.2 ENGAGEMENTS DU PROMETTANT

Le **Promettant** s'engage à :

- Mettre le **Terrain** à disposition du **Bénéficiaire** au jour de la signature de la **Promesse** et lui donner un accès libre au Terrain aux fins de réaliser tous relevés, mesures, études et sondages nécessaires à la construction de la **Centrale** et à son raccordement ;
- Soutenir le Bénéficiaire et prêter son concours chaque fois que nécessaire, pour obtenir l'accord des services administratifs préfectoraux en charge des Installations Classées pour la protection de l'environnement afin de ne pas nuire à l'activité du Promettant ;
- réserver en exclusivité le **Terrain** au **Bénéficiaire** aux fins de réalisation de la **Centrale** jusqu'à la signature du **Bail** 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**.
- 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 ;
- Remettre gratuitement au **Promettant** tous les documents en sa possession nécessaires à la connaissance du **Terrain**, à l'appréciation de l'opportunité d'implanter la Centrale et à la faisabilité de son exploitation ;
- Signer le **Bail** avec le **Bénéficiaire** dans les conditions visées à l'Article 7.2.

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, une location ou un 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.

En cas de conclusion du **Bail**, le **Promettant** s'interdit également de concéder, sur d'autres terrains, dans les limites de la zone d'étude décrite dans l'étude d'impact, au profit de tiers, de droits susceptibles compromettre, rendre plus onéreuses ou de fragiliser les capacités de raccordement de la **Centrale**.

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 toute servitude de passage d'engins, de personnes et de réseau de câbles électriques, en tout temps et à toute heure, en surface ou en tréfonds, et plus généralement sur des emprises nécessaires à la construction et l'exploitation de la **Centrale**.

Article 9 - CONDITIONS SUSPENSIVES

La Promesse est signée et acceptée sous les conditions suspensives cumulatives suivantes (ci-après les « **Conditions Suspensives** ») :

9.1 **CONDITIONS SUSPENSIVES LIEES AU TERRAIN**

- que le **Promettant** soit bien le propriétaire du **Terrain** et qu'il en soit établi une origine de propriété régulière et trentenaire avec les titres nécessaires pour établir le **Bail** par acte notarié;
- Que le **Terrain**, son voisinage immédiat et ses accès ne soient grevés d'aucune charge hypothécaire et/ou autre privilège, notamment de servitudes passives, administratives ou de droit privé, engagements, vices ou contraintes de toute nature révélant une incompatibilité ou des conclusions de nature à modifier les conditions de la faisabilité technique ou économique générale de l'**Activité** projetée ;
- Obtention de l'autorisation de tous les propriétaires et, le cas échéant, riverains concernés autres que le **Promettant**, pour l'accès au **Terrain** et à la totalité des terrains concernés par la construction de la **Centrale**, le passage des câbles électriques et pour l'accès des engins de chantier et de tous véhicules nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la **Centrale**, de son démantèlement et la remise en état du **Terrain**.

9.2 **CONDITIONS SUSPENSIVES LIEES AUX DEMARCHES ADMINISTRATIVES**

- Obtention d'un ou plusieurs **Permis de Construire** autorisant la construction de la **Centrale** sur le **Terrain** au profit du **Bénéficiaire**, purgé de tout recours, de toute mesure de retrait, de recours gracieux, contentieux et/ou déféré préfectoral ;
- Obtention au profit du **Bénéficiaire** de toutes les autorisations nécessaires à l'**Activité** projetée relatives notamment à la réglementation d'urbanisme, au défrichage du Terrain et à la protection de l'environnement et de la santé publique (installations classées, eau, ...), exécutoires sans condition ni sujétion purgées de toute mesure de retrait, de recours gracieux, contentieux et/ou déféré préfectoral ;
- 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 de la Commission de

Régulation de l'Énergie 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.

9-3 REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Les Conditions Suspensives devront être réalisées avant la fin de la période de validité de la Promesse éventuellement renouvelée.

A défaut de réalisation des Conditions Suspensives ou de renonciation du Bénéficiaire auxdites Conditions Suspensives, la Promesse sera réputée caduque sans formalité, et sans qu'aucune des Parties ne puisse prétendre à une quelconque indemnité à l'issue de la durée de validité de la promesse, le cas échéant renouvelée.

Sans préjudice de l'Article 7, la Promesse pourra être résiliée à l'initiative du Bénéficiaire, par anticipation et sans indemnité de part ni d'autre, s'il apparaît avant la date butoir de réalisation des Conditions Suspensives que les premières investigations conduites par le Bénéficiaire aboutissent à des conclusions négatives sur l'implantation et/ou le raccordement, et/ou l'exploitation de la Centrale et/ou que la réalisation de l'une des Conditions Suspensives s'avère irréalisable, à charge pour le Bénéficiaire de le notifier par lettre recommandée au Promettant avec un préavis de trente (30) jours.

Article 10 - CARACTERISTIQUE PRINCIPALES DU FUTUR BAIL

Le futur **Bail**, qui sera régularisé devant notaire au frais du Bénéficiaire et prendra la forme d'un bail emphytéotique régi par les dispositions des articles L.451-1 à L.451-13 du Code rural et de la Pêche Maritime et aura les caractéristiques suivantes :

10.1 DROITS REELS

Le **Bénéficiaire** pourra grever ses droits réels de Preneur au titre du **Bail** ainsi que les constructions, ouvrages et aménagements qu'il aura réalisés, de toute sûreté telle que, hypothèque, nantissement, gage ou autre, notamment pour les besoins de son financement. Il pourra également financer tout ou partie desdits ouvrages, constructions et aménagements, par crédit-bail.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives nécessaires à l'utilisation du **Terrain** conformément aux dispositions des présentes. Toute autre servitude passive ne pourra être conférée qu'avec le consentement du **Promettant**.

Le **Promettant** donne également tous pouvoirs au **Bénéficiaire** à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage, nécessaires à l'utilisation du **Terrain**.

A l'expiration du **Bail**, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes actives et passives régularisées simultanément ou postérieurement aux présentes, grevant ou bénéficiant au **Terrain**, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le **Bénéficiaire**, s'éteindront de plein droit.

Dans ce cas, le **Bénéficiaire** s'engage à justifier au **Promettant** de la radiation des inscriptions hypothécaires qu'il aura consenties.

10.2 DUREE DU BAIL

Le **Bail** prend effet à compter du jour de sa signature et est consenti et accepté pour une durée de soixante (60) années entières et consécutives à compter de sa signature. A son expiration, le **Bail** ne pourra faire l'objet d'aucun renouvellement ou prorogation 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.

10.3 FIXATION DU MONTANT DU LOYER

Le **Bail** est consenti moyennant le paiement par le **Bénéficiaire** au **Promettant** d'un loyer annuel selon la **puissance installée**, payable à terme échu au 1^{er} janvier, en une seule fois :

15 000 Euros Hors Taxes /MwC/an,

soit 45 000 Euros Hors Taxes /an selon les estimations de puissance actuelles

Le premier terme de ce loyer sera payable à compter de la mise en service de la **Centrale** ou au plus tard un (1) an après la signature du **Bail**, si la mise en service n'était pas intervenue avant cette date. Ce premier loyer sera calculé prorata temporis en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin de l'année en cours.

10.4 INDEXATION DU LOYER

Le loyer ci-dessus stipulé sera revalorisé chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'évolution du coefficient L servant de base à l'actualisation du tarif d'achat de l'électricité, en vertu du contrat d'achat d'électricité signé entre le **Bénéficiaire** et EDF OA. Le coefficient L est défini par la formule suivante :

$$L = 0,8 + 0,15 (ICHTrev-TS_N / ICHTrev-TS_o) + 0,05 (FM0ABE0000_N / FM0ABE0000_o)$$

Avec :

- $ICHTrev-TS_N$ est la dernière valeur définitive connue au 1^{er} janvier de l'année N de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques (identifiant INSEE : 1565183) ;
- $FM0ABE0000_N$ est la dernière valeur définitive connue au 1^{er} janvier de l'année N 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 (Prix de marché – Base 2015 – identifiant INSEE : 010534796) ;

- ICHTrev-TSo et FMOABE0000o sont les dernières valeurs définitives connues à la date de prise d'effet du Bail.

Il est ici précisé que dans l'hypothèse où le loyer est réévalué à la baisse, le montant de ce dernier ne pourra en tout état de cause être inférieur au montant du loyer de base tel que visé au 10.3.

10.5 ENTRETIEN – MAINTENANCE DE LA CENTRALE

Le **Bénéficiaire** devra, pendant tout le cours du **Bail** sur la **Surface Clôturée**, conserver, à ses frais, en très bon état d'entretien et de maintenance les constructions, ouvrages et aménagements qu'il aura réalisés et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité les réparations de toute nature sur ceux-ci.

10.6 PROPRIETE DE LA CENTRALE, DES TRAVAUX ET AMENAGEMENTS DE RACCORDEMENT

Pendant toute la durée du **Bail**, la **Centrale** ainsi que tous travaux et aménagements de raccordement au Réseau Public effectués par le **Bénéficiaire** (devenu par la suite Preneur) seront et resteront sa propriété.

Le **Promettant** (devenu par la suite Bailleur) renoncera à se prévaloir, vis-à-vis des établissements financiers (les « les **Prêteurs** ») ayant financé tout ou partie de la **Centrale** et des travaux et aménagements de raccordement réalisés par le **Bénéficiaire** devenu Preneur, et uniquement vis-à-vis d'eux, du bénéfice du privilège légal prévu à l'article 2332-1° du Code civil envers les **Prêteurs** et plus généralement à se prévaloir d'un quelconque droit afférent à la possession ou la propriété des équipements composant la **Centrale**, installés par le **Bénéficiaire** (devenu Preneur) dont notamment les panneaux photovoltaïques et les équipements électriques y afférents.

10.7 SURETES – CREDIT-BAIL

Le Preneur (anciennement **Bénéficiaire**) pourra grever ses droits réels au titre du **Bail** de toute sûreté tels que nantissement, gage, hypothèque ou autre, notamment pour ses besoins de financement.

Le Preneur pourra également financer tout ou partie de la Centrale et des travaux ou aménagements de raccordement par crédit-bail.

10.8 SUBSTITUTION DES PRETEURS EN CAS DE DE RESILIATION OU DE RESOLUTION

Dans tous les cas où le **Bénéficiaire** (devenu Preneur) ou ses ayants droits auraient conféré des sûretés à des tiers (qu'elle que soit leur qualité) en vue du financement de tout ou partie :

- (i) de la construction ou des installations pouvant exister sur les biens donnés à bail,
- (ii) des travaux et aménagements de raccordement et/ou
- (iii) de l'exploitation de ces éléments,

aucune résolution ou résiliation du Bail ne pourra, à peine d'inopposabilité aux tiers bénéficiaires des sûretés précitées (tel que notamment aux Prêteurs), intervenir à la requête du Promettant (devenu Bailleur) avant l'expiration d'un délai de six (6) mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécuter aura été dénoncée à ces derniers (et donc aux Prêteurs).

Pour la bonne exécution des présentes stipulations le **Bénéficiaire** (devenu Preneur) renseignera lors de l'acte réitératif l'identité des tiers concernés et spécialement le Prêteur initial.

Si, à l'expiration du délai de six (6) mois précité, les tiers titulaires de sûretés n'ont pas signifié au **Promettant** (devenu Bailleur) leur substitution pure et simple dans les obligations du **Bénéficiaire** (devenu Preneur), ou ne lui ont pas proposé d'entité de substitution reprenant purement et simplement les obligations du **Bénéficiaire** (devenu Preneur), la résolution ou la résiliation pourra être prononcée.

En cas de substitution directe ou de présentation d'un successeur, les tiers en question devront notifier leur décision au **Promettant** (devenu Bailleur), par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est enfin précisé que le **Bénéficiaire** (devenu Preneur) informera le **Promettant** (devenu Bailleur) en cas de changement de l'identité des Prêteurs.

10.9 CESSION DU BAIL, APPORT EN SOCIETE ET TRANSMISSION UNIVERSELLE DE PATRIMOINE

Le **Bénéficiaire** pourra librement céder ou apporter en société les droits réels dont il dispose au titre du Bail.

Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport seront tenus envers le **Promettant** de l'exécution de toutes les clauses et conditions du **Bail**.

Le **Bénéficiaire** aura l'obligation d'informer le cessionnaire de la situation juridique du **Terrain** et des obligations auxquelles il est tenu au titre du **Bail**.

En cas de cession, le **Promettant** consent d'ores et déjà à ce que le **Bénéficiaire** soit totalement déchargé de ses obligations aux titres du **Bail**, seul le cessionnaire restant tenu à l'égard du **Promettant**.

Toute cession ou apport en société des droits réels que le **Bénéficiaire** tient du **Bail** devra être notifié au **Promettant** par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans l'hypothèse où il serait prononcé à la dissolution (sans liquidation) du **Bénéficiaire** dans les conditions prévues à l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil entraînant une transmission universelle de patrimoine, la société bénéficiaire de ladite transmission universelle de patrimoine pourra se prévaloir de tous les droits et obligations du **Bail**, ladite société ayant été subrogée dans l'ensemble des droits et obligations du **Bénéficiaire**. Toute transmission universelle de patrimoine sera notifiée, au **Promettant**, par lettre recommandée avec accusé de réception.

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 tous les droits et obligations découlant du **Bail**.

10.10 SORT DE LA CENTRALE EN FIN DE BAIL

A la fin du **Bail**, à l'issue de sa durée ou de l'un de ses renouvellements, les éléments corporels composant la **Centrale** et son raccordement au **Réseau Public** resteront la propriété du **Bénéficiaire** en l'état qui devra faire son affaire personnelle et sous sa responsabilité des obligations règlementaires éventuelles de démontage de ladite **Centrale**, de son démantèlement, du recyclage des panneaux photovoltaïques et de tous les éléments d'équipement.

10.11 ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Les **Parties** conviennent que préalablement à la construction de la **Centrale**, un état des lieux d'entrée contradictoire du **Terrain** donné à bail au **Bénéficiaire** sera effectué.

Un état des lieux de sortie contradictoire sera effectué à l'extinction du **Bail** afin de constater la bonne exécution des travaux de démantèlement de la **Centrale** et de ses accessoires.

10.12 CONTRIBUTIONS, IMPOTS ET TAXES

Le **Bénéficiaire** acquittera pendant toute la durée du bail, objet des présentes, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auxquels la **Centrale**, les travaux et aménagements de raccordement seront ou pourront être assujettis, du fait de l'installation réalisée.

Article 11 - CONFIDENTIALITE

Le **Bénéficiaire** s'interdit formellement de diffuser à quiconque, que ce soit pendant la durée de ses relations avec le **Promettant** ou à l'issue de leur expiration pour quelque cause que ce soit, toutes les informations confidentielles concernant le **Promettant**, et dont il pourrait avoir connaissance.

Le **Bénéficiaire** s'engage à faire respecter cette obligation par tous ses collaborateurs et généralement toutes les personnes qui interviendront en exécution la présente. Pour ce faire, le **Bénéficiaire** s'engage à prendre toutes précautions pour prévenir tous risques de divulgations desdites informations.

Article 12 - FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est expressément convenu entre les **Parties** que toute personne physique ou morale pourra se substituer au **Bénéficiaire** dans la réalisation des présentes. Il est toutefois précisé que, dans cette hypothèse, le Bénéficiaire originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué de l'exécution des conditions et charges de la présente Promesse jusqu'à son terme ou jusqu'à la date de réitération du Bail.

Article 13 - AUTRES ENGAGEMENTS

Les **Parties** conviennent par ailleurs de :

- Se tenir mutuellement informées de l'évolution du projet ;
- Collaborer de bonne foi à la réalisation du projet ;

- Signer une promesse de bail reprenant les termes du présent document, devant notaire si l'une des **Parties** en fait la demande ;
- S'accorder sur une communication presse d'un commun accord.

Article 14 - DISPOSITIONS DIVERSES

14.1 DROIT APPLICABLE

La présente convention est soumise au Droit Français.

14.2 INTERPRETATION

Les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

Il est également convenu entre les **Parties** que les stipulations des présentes font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échange de courriers antérieurs à leur signature.

14.3 AUTONOMIE DES DISPOSITIONS CONTRACTUELLES

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

14.4 NOTIFICATIONS

Toutes les communications, notifications ou mises en demeure prévues à la présente convention 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.

14.5 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, chacune des parties fait élection de domicile en son domicile ou en son siège social indiqués en tête des présentes. En cas de changement de domicile ou de siège social, chaque Partie s'oblige à notifier à l'autre son nouveau domicile ou son nouveau siège social ; à défaut, les communications, notifications ou mises en demeure prévues à la présente convention seront valablement faites au domicile ou au siège social de la Partie destinataire tel que figurant en tête des présentes.

14.6 ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes contestations qui viendraient à naître à propos de l'interprétation, l'exécution ou la résiliation de la présente convention seront de la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des **Terrains**.



Article 15 - LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plan

Annexe 2 : Justificatif de propriété

Annexe 3 : Délibération du Conseil Municipal

Fait à Bagnols sur Cèze, le

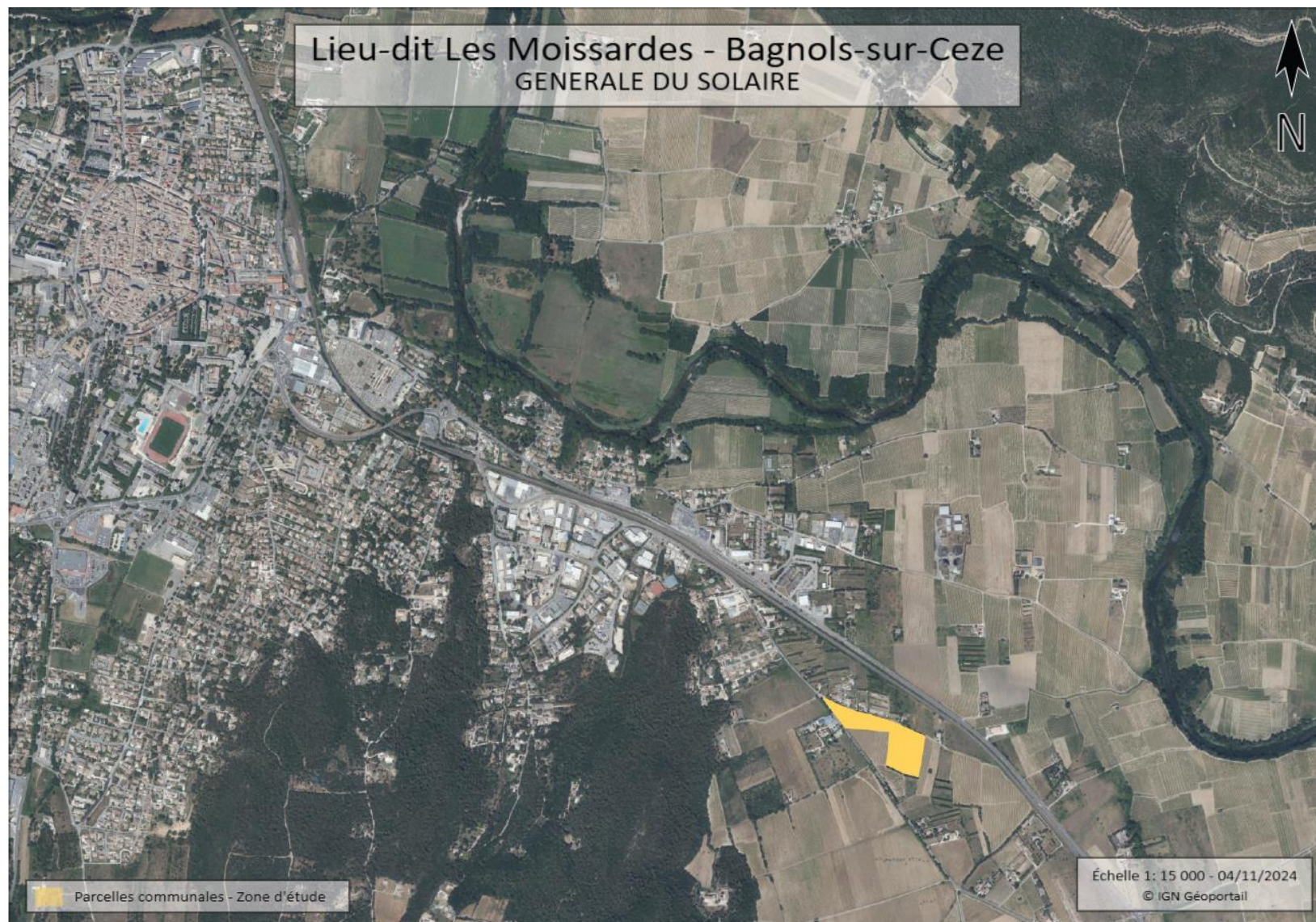
Pour le Bénéficiaire

GENERALE DU SOLAIRE

Pour le Promettant

Le Maire, Jean-Yves CHAPELET

Annexe 1 : Plan de situation



Envoyé en préfecture le 24/12/2024

Reçu en préfecture le 24/12/2024

Publié le 24/12/2024

ID : 030-213000284-20241218-2024_12_198-DE



Annexe 2 : Justificatif de propriété

A compléter

Envoyé en préfecture le 24/12/2024

Reçu en préfecture le 24/12/2024

Publié le 24/12/2024

ID : 030-213000284-20241218-2024_12_198-DE



Annexe 3 : Délibération du Conseil Municipal

A compléter