

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES	004-210400131-20171025-DE201751ANNEXE-DE
Projet de AUBIGNOSC, Lieu-dit « Malaga »	Accusé certifié exécutoire
	Réception par le préfet : 30/10/2017 Publication : 30/10/2017

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation



L'an deux mille dix-sept (2017) et le

A

ENTRE

Le Commune de Aubignosc, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des ALPES DE HAUTE PROVENCE, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville, Place de la Flore à AUBIGNOSC (04200), identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 210 400 131, représentée par Monsieur René AVINENS, en qualité de Maire, dûment habilité en vertu d'une délibération de la Commune en date du _____,

Agissant en qualité de propriétaire/usufructier/nu-propriétaire,

ci-après dénommé le « **PROMETTANT** »,

ET

La SOCIETE D'EXPLOITATION ALOE ENERGY, société par actions simplifiée au capital de 200 010,00 euros dont le siège se situe 31 rue François 1^{er}, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 803 739 044, représentée par Monsieur Jean-Philippe FAU, en qualité de Directeur général adjoint, dûment habilité à cet effet,

ci-après dénommée la « **SOCIETE D'EXPLOITATION** »,

Ci-après collectivement désignées les « **Parties** » et individuellement la « **Partie** ».

PREAMBULE

ARTICLE 1. EXPOSE PREALABLE

La SOCIETE D'EXPLOITATION est une société ayant pour activité le développement, la construction et l'exploitation d'électricité par utilisation des énergies renouvelables, et notamment photovoltaïque.

A ce titre, la SOCIETE D'EXPLOITATION a formé un Projet, sous réserve du résultat des études de faisabilité et de l'obtention des autorisations nécessaires, portant chacun sur la réalisation éventuelle de la construction d'une centrale photovoltaïque au sol, sur un site composé de divers terrains comprenant notamment un tènement foncier appartenant au PROMETTANT, désigné dans l'**Annexe 1**.

Le PROMETTANT, intéressé par les Projets, souhaite permettre à la SOCIETE D'EXPLOITATION d'étudier la faisabilité de ces Projets de création de centrales photovoltaïques sous réserve des contraintes formulées par le PROMETTANT définies dans l'**Annexe 2**.

Le PROMETTANT promet par les présentes, indépendamment pour chacun des Projets, de donner à bail emphytéotique à la SOCIETE D'EXPLOITATION, qui promet de prendre à bail emphytéotique sous les termes et conditions ci-après, tout ou partie à déterminer du Bien, la naissance des effets desdits baux emphytéotiques étant subordonnée à la réalisation des conditions suspensives ci-après exposées (**Partie I, article 9**).

Par conséquent, il convient :

- 1) de définir l'objet de la présente promesse (ci-après la « **Promesse** »), afin que la SOCIETE D'EXPLOITATION puisse réaliser les Projets, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives (**Partie I**) ;
- 2) de mettre à disposition le Bien aux fins de permettre à la SOCIETE D'EXPLOITATION de procéder à toutes études nécessaires aux fins de déterminer la faisabilité du Projet (**Partie II**) ;
- 3) d'organiser la possibilité pour la SOCIETE D'EXPLOITATION de constituer diverses servitudes nécessaires au fonctionnement du Projet de création de centrale électrique d'origine photovoltaïque (**Partie IV**) ; et
- 4) de prévoir toutes autres dispositions régissant la relation contractuelle entre la SOCIETE D'EXPLOITATION et le PROMETTANT (**Partie V**).

Cette opération de réception, relevant du droit privé, elle ne fait notamment l'objet d'aucune déclaration d'utilité publique.

Il est précisé que les annexes font partie intégrante de la Promesse et feront également partie intégrante du bail ou des baux emphytéotiques à conclure.

Opération de réception - Ministère de l'Intérieur
0042104003R20171025-DE201751ANNEXE-DE

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/10/2017
Publication : 30/10/2017

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation

ARTICLE 2. DEFINITION



Bail : désigne le contrat qui sera, le cas échéant, conclu entre les Parties en cas de la réalisation des Conditions Suspensives.

Bien : désigne les parcelles sur lesquelles porte la présente Promesse, décrites à l'**article 5**.

Conditions Suspensives : désignent l'ensemble des conditions relatives au Projet, stipulées dans l'intérêt exclusif de la SOCIETE D'EXPLOITATION, dont la réalisation emporte la naissance des effets du Bail.

Projet : désigne le projet de centrale photovoltaïque au sol, dont la puissance reste à déterminer, que la SOCIETE D'EXPLOITATION envisage éventuellement de réaliser, sous réserve de la satisfaction des Conditions Suspensives, sur un site composé notamment de tenements fonciers appartenant au PROMETTANT.

la puissance reste à déterminer
004-210400131-20171025-DE201751ANNEXE-DE

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/10/2017
Publication : 30/10/2017

Promesse : désigne les présentes conditions ainsi que tout avenant ou annexe éventuel.

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation

Promettant : désigne le propriétaire du Bien objet de la présente Promesse, tel que désigné dans l'article 5.



Société d'exploitation : désigne la SOCIETE D'EXPLOITATION ALOE ENERGY, dont les informations sont précisées en tête du présent acte, ou toutes sociétés qui lui seront substituée, spécialement constituées pour le développement et l'exploitation du Projet.

ARTICLE 3. CAPACITE

Les Parties déclarent :

- qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement amiable judiciaire, de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaires ou de faillite personnelle.

ARTICLE 4. ORIGINE DE PROPRIETE

Le Bien, objet des présentes, appartient au PROMETTANT

- en vertu d'un acte authentique daté du, publié au Bureau des Hypothèques de le - Volume

OU

- depuis des temps immémoriaux.

Le PROMETTANT s'engage à remettre à la SOCIETE D'EXPLOITATION au plus tard quinze (15) jours après la signature des présentes une attestation notariée de propriété

PARTIE I
OBJET DE LA PROMESSE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

004-210400131-20171025-DE201751ANNEXE-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/10/2017

Publication : 30/10/2017

ARTICLE 5. PROMESSE - DESIGNATION DU BIEN PROMIS

Le PROMETTANT est actuellement propriétaire de terrains composés de diverses parcelles cadastrées situées sur la commune de AUBIGNOSC: (le « Bien »)



Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
A	394	Malaga	47ha81a90ca
A	135	Malaga	17ha90a00ca
A	136	Malaga	11ha00a00ca
A	137	Malaga	09ha00a36ca

Le PROMETTANT déclare que ces parcelles appartiennent au domaine privé de la Commune.

Le PROMETTANT consent définitivement au bail emphytéotique sous les charges et conditions du présent acte. Cette promesse porte sur le Bien défini aux présentes. La SOCIETE D'EXPLOITATION l'accepte en tant que promesse.

La SOCIETE D'EXPLOITATION l'accepte en tant que promesse. A tout moment des présentes, la SOCIETE D'EXPLOITATION peut ainsi faire naître le Bail par une simple levée d'option (Article 7).

A titre informatif, le dimensionnement initial annexé aux présentes (Annexe 1) est susceptible d'évolution au regard des études à diligenter et des autorisations administratives à obtenir. En conséquence, il sera procédé postérieurement à la levée d'option, aux frais de la SOCIETE D'EXPLOITATION, à une division parcellaire afin que la SOCIETE D'EXPLOITATION prenne à Bail emphytéotique la seule surface nécessaire audit Projet.

ARTICLE 6. DUREE DE LA PROMESSE

La Promesse ainsi que la mise à disposition (**Partie II**) sont consenties pour une durée de cinq (5) années à compter du jour de la signature du présent acte. Avant la survenance de ce terme, la SOCIETE D'EXPLOITATION a la faculté de proroger ce terme, DEUX (2) fois, pour une période de UN (1) an en adressant sa décision au PROMETTANT par LRAR, un (1) mois au plus tard avant l'échéance de la période en cours, la date de première présentation faisant foi entre les Parties. Si cette prorogation est mise en œuvre, elle prend effet à l'instant de raison qui précède la fin de la période en cours.

Cette durée reflète la durée généralement constatée pour le développement de projets proches ou comparables. Elle tient compte des difficultés qui peuvent être rencontrées pendant un tel développement, notamment pour obtenir, de manière définitive et irrévocable, l'ensemble des autorisations « publiques » nécessaires, susceptibles de faire l'objet de recours contentieux. Par ailleurs, cette durée tient compte des délais semestriels d'Appel d'offres CRE 4, dans le cadre duquel

plusieurs mois d'instruction sont nécessaires pour aboutir à la sélection des projets. Enfin, cette durée tient aussi compte des investissements réalisés par la SOCIETE D'EXPLOITATION pour mener à bien le développement d'un tel Projet, qui ne peuvent être menacés par l'échéance trop rapide de cette Promesse. Le PROMETTANT déclare reconnaître et accepter ces contraintes.

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/10/2017
Publication : 30/10/2017

Au terme de la Promesse, si aucune levée d'option n'est intervenue, la Promesse et la mise à disposition deviendront caduques de plein droit sans qu'aucune des Parties n'aient à verser d'indemnité de fin de contrat.



ARTICLE 7. LEVEE D'OPTION

Le PROMETTANT reconnaît à la SOCIETE D'EXPLOITATION la faculté de lever certaines ou toutes les options (Bail et/ou servitudes) issues des présentes.

Toute levée d'option suffit à former le Bail et/ou les Servitudes de manière définitive, à sa date et en son lieu, cette formation n'étant pas repoussée à la signature d'un acte en la forme notariée.

Un acte notarié n'est dressé que pour constater la formation du Bail et des servitudes, définitivement formés par la levée d'option, dès sa date. Cette constatation authentique répond seulement aux besoins de publicité foncière de tels actes.

Pour informer le PROMETTANT de toute levée d'option, la SOCIETE D'EXPLOITATION leur envoie une Lettre en RAR, à l'adresse indiquée dans les présentes. La SOCIETE D'EXPLOITATION peut utiliser tout autre moyen, telle que la remise en mains propres contre récépissé ou la sommation par voie d'huissier. L'information est réputée donnée lors de la première présentation de la Lettre en RAR ou lors de la date de la remise ou de la sommation.

A cette occasion, la SOCIETE D'EXPLOITATION précise la surface prise à Bail, ainsi que sa localisation, par exemple au moyen d'un plan.

S'agissant de l'option de servitude(s), si la SOCIETE D'EXPLOITATION l'exerce, elle indique le nombre et l'objet des servitudes retenues, ainsi que l'assiette de leur exercice.

A l'occasion de cette information, la SOCIETE D'EXPLOITATION donne rendez-vous au PROMETTANT en l'Etude d'un Notaire, dans un délai indicatif d'environ SIX (6) mois à compter de la date de leur information.

Avant la date de ce rendez-vous, ledit Notaire prépare la documentation, en respectant les dispositions des présentes relatives au Bail et aux servitudes. Ensuite, ce Notaire envoie un projet aux Parties. Elles s'engagent à lui fournir toute pièce qu'il demanderait dans ce cadre, ainsi qu'à participer à la constatation écrite de ces documents par devant notaire.

L'ensemble des frais, droits et honoraires engagés est à la charge de la SOCIETE D'EXPLOITATION, ainsi que les frais de publication.

En cas de refus de l'une des Parties de respecter ces engagements, il est rappelé qu'une décision de justice peut constater la formation du Bail et/ou des servitudes, ~~réalisés dès lèvee d'option.~~ Par conséquent, le Bail et/ou les servitudes ainsi formés peuvent notamment faire l'objet d'une exécution forcée, l'article 1221 nouveau du Code civil ne pouvant faire obstacle à cette exécution, compte tenu de ce que le PROMETTANT n'est pas essentiellement tenu de « faire » et que le Bail et/ou les servitudes donnent lieu à rémunération corrélative.

Accusé certifié exécutoire.

Réception par le préfet : 30/10/2017

Publication : 30/10/2017

Pour l'"autorité Compétente" par délégation



ARTICLE 8. ETAT DES LIEUX

Les Parties déclarent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement entre elles, lequel sera annexé au présent acte à titre d'Annexe 3.

La SOCIETE D'EXPLOITATION s'engage à convoquer le PROMETTANT, par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins quinze (15) jours calendaires avant qu'il soit procédé à l'état des lieux. Si le PROMETTANT ne se rendait pas à la convocation de la SOCIETE D'EXPLOITATION, cette dernière pourra faire établir unilatéralement cet état des lieux dont elle adressera, ensuite, un projet au PROMETTANT, par lettre recommandée avec accusé de réception. Le PROMETTANT disposeront alors de huit (8) jours calendaires, à compter de la première présentation de cette lettre, pour faire leurs observations sur le projet de procès-verbal ou pour l'accepter, la date d'expédition de ces observations faisant foi entre les Parties. A l'expiration de ce délai, il est expressément convenu que le silence vaut acceptation. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

Sous la réserve des déclarations faites par le PROMETTANT relativement au Bien, la SOCIETE D'EXPLOITATION s'oblige à le prendre dans l'état tel que constaté dans le procès-verbal d'état des lieux précité, sans pouvoir exercer aucun recours contre le PROMETTANT, pour quelque cause que ce soit, et notamment à raison de la nature du sol et du sous-sol, fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées dans le sous-sol du Bien.

En cas de conclusion du Bail, les Parties conviennent également que la constatation d'éventuels dommages au Bien s'effectuera au terme du Bail à conclure, afin de préserver la possibilité de la SOCIETE D'EXPLOITATION d'y faire tous travaux et aménagements pendant la durée du Bail à conclure. A ce terme, la SOCIETE D'EXPLOITATION convoquera le PROMETTANT, le cas échéant, afin de constater la nature et la consistance exacte de tels dommages.

La SOCIETE D'EXPLOITATION ne sera responsable d'aucune pollution affectant le Bien ou les parcelles adjacentes et/ou proches appartenant au PROMETTANT et qui aurait une origine extérieure à ses activités ou une origine antérieure à la date de constitution de son droit réel immobilier.

ARTICLE 9. ENGAGEMENTS DES PARTIES

La naissance des effets du Bail est subordonnée à la réalisation de **Conditions Suspensives (article 10)**.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/10/2017

Publication : 30/10/2017

Le PROMETTANT s'engage irrévocablement à donner à Bail à la SOCIETE D'EXPLOITATION la surface notifiée dans le courrier de levée d'option.



Les conditions essentielles du Bail seront les suivantes :

9.1. Engagements de LA SOCIETE D'EXPLOITATION :

La SOCIETE D'EXPLOITATION s'engage à :

- **Loyer** : verser au profit du PROMETTANT :
 - Montant : un montant de **4 000 euros HT** par hectare et par an ;
 - Conditions de paiement :
 - Naissance : naissance des effets du Bail (**Article 10**)
 - Date d'échéance : naissance des effets du Bail (**Article 10**)
 - Exigibilité : d'avance
 - Délai de paiement : TRENTE (30) jours à compter de la date d'échéance
- **Indexation** : indexer le loyer conformément à la formule suivante :

$$L = 0,8 + 0,1 (ICH_{Trev-TS}/ICH_{Trev-TSo}) + 0,1 (FMOABE0000/ FMOABE0000o),$$

formule dans laquelle :

- ICH_{Trev-TS} est la dernière valeur définitive connue avant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;
 - FMOABE0000 est la dernière valeur définitive connue avant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat 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 ;
 - ICH_{Trev-TSo} et FMOABE0000o sont les dernières valeurs définitives connues avant la date de prise d'effet du contrat d'achat.
- **Durée** : signer avec le PROMETTANT un bail emphytéotique, d'une durée de vingt-et-un (21) ans renouvelable deux fois à la seule initiative de la SOCIETE D'EXPLOITATION pour une durée de dix (10) ans, soit au maximum quarante-et-un (41) ans, reprenant les termes et conditions prévus dans la Promesse de bail.
 - **Réduction à la surface nécessaire** : limiter la surface donnée à bail, en cas d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et de la création d'une centrale électrique d'origine photovoltaïque prévue sur le Bien, au strict nécessaire pour l'installation,

l'exploitation, l'entretien et le démantèlement en fin de bail de la centrale électrique d'origine photovoltaïque installée.

004-210400131-20171025-DE201751ANNEXE-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/10/2017
Publication : 30/10/2017

- **Frais de division cadastrale** : faire procéder, à cet effet, à ses frais exclusifs, à la délimitation et au bornage de la surface nécessaire aux opérations ci-dessus énoncées, de sorte que le bail à consentir par le PROMETTANT ne portera que sur ladite surface. Pour l'"autorité Compétente" par délégation
- **Fiscalité** : acquitter à compter de la prise d'effet du Bail et pendant toute sa durée, en sus du loyer et de l'indemnité de résiliation, tous les impôts, contributions, taxes de toute nature, présents ou à venir, afférents à son emphytéose, relativement au Bien. Dans le cas où des impôts, contributions ou taxes de toute nature sont réglés directement par le PROMETTANT, la SOCIETE D'EXPLOITATION les remboursera au PROMETTANT sur présentation des justificatifs correspondants.
- **Assurance** : s'engage à être assuré auprès d'une société d'assurances notoirement solvable, pour toute la durée du Bail, pour sa responsabilité civile et être à jour du paiement des primes. Les Installations éventuellement érigées seront assurées contre les dommages qui pourraient leur être causés (incendie, explosions, dégâts des eaux et autres risques) en incluant la réparation des pertes d'exploitation à cette occasion. La SOCIETE D'EXPLOITATION produira toute attestation mentionnant les risques et le montant des capitaux couverts, à première demande du PROMETTANT. La SOCIETE D'EXPLOITATION s'oblige à vérifier, avant toute déclaration d'ouverture de chantier sur le Bien, que tous les entrepreneurs auxquels elle demande d'intervenir sont assurés (Tous Risques Chantiers) et, le cas échéant, à jour du paiement de leurs primes, par des polices couvrant les garanties légales qui leur incombent, ainsi que leur responsabilité afférente à leurs travaux.

9.2. Engagements du PROMETTANT :

Le PROMETTANT s'engage à :

- libérer le Bien de toute occupation dans la mesure des surfaces qui seront effectivement prises à bail par la SOCIETE D'EXPLOITATION,
- conclure un bail emphytéotique avec la SOCIETE D'EXPLOITATION d'une durée de vingt-et-un (21) ans, pouvant être renouvelé deux fois à la seule initiative de la SOCIETE D'EXPLOITATION pour une durée de dix (10) ans, soit au maximum une durée de quarante-et-un (41) ans, aux conditions de la Promesse.
- apporter son concours à la SOCIETE D'EXPLOITATION, dans toute la mesure utile ou nécessaire, en vue de l'obtention de toutes les autorisations administratives et autres accords nécessaires à la construction et notamment la demande de permis de construire, au raccordement, à l'exploitation et au démantèlement de la centrale solaire photovoltaïque, et notamment de concourir à tous actes juridiques, dans la mesure où un tel concours serait requis par la SOCIETE D'EXPLOITATION.
- conférer, le cas échéant, à la SOCIETE D'EXPLOITATION une servitude d'ensoleillement et de non édification nécessaire à la réalisation du Projet, laquelle reste à déterminer (**Partie III**) afin de permettre à la SOCIETE D'EXPLOITATION, sous réserve de la

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
réalisation des Conditions Suspensives, d'accéder à la surface et d'exploiter sereinement
la Centrale en conformité avec la réglementation en vigueur.

004-210400131-20171025-DE201731ANNEXE-DE
Accusé certifié exécutoire

Les Parties conviennent que les servitudes devront être, dans la mesure du possible, constituées aux emplacements les moins préjudiciables pour le PROMETTANT.

Réception par le préfet : 30/10/2017
Publication : 30/10/2017

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation

ARTICLE 10. NAISSANCE DES EFFETS DU BAIL



Le Bail est conclu dès la levée d'option. Toutefois, la naissance des effets du Bail est subordonnée à la réalisation des conditions suivantes : (« **Conditions Suspensives** »).

En effet, la réalisation d'une centrale électrique d'origine photovoltaïque porte sur différents domaines en fonction d'étapes progressives (ci-après les « **Etapes préalables** ») :

- 1) Etudes de pré-faisabilité :
 - pré-diagnostic environnemental ;
 - étude théorique du potentiel solaire ;
 - analyse préliminaire du raccordement électrique.
- 2) Etude d'impact environnemental comprenant un volet paysager, faunistique, floristique et ornithologique ;
- 3) Etude de raccordement électrique au réseau public d'électricité à des conditions permettant une connexion à proximité de la centrale envisagée (rayon inférieur à 10 km) ;
- 4) Mise en œuvre de la révision du document d'urbanisme
- 5) Obtention des autorisations administratives nécessaires à l'édification du Projet (permis de construire, autorisation de défrichement, autorisation du Conseil National pour la Protection de la Nature, etc) ;
- 6) Caractère ferme, définitif et irrévocable de ces autorisations ;
- 7) Obtention d'un financement pour la réalisation du Projet ;
- 8) Décaissement effectif des fonds relatifs à ce financement externe au profit de la SOCIETE D'EXPLOITATION.

L'ensemble de ces Etapes préalables constitue les Conditions Suspensives à la naissance du droit d'emphytéose et est stipulé dans l'intérêt exclusif de la SOCIETE D'EXPLOITATION, qui pourra seule s'en prévaloir ou y renoncer.

Il est précisé que la réalisation de ces Conditions Suspensives, si elle se produit, fait naître les effets du Bail.

Après la levée d'option de Bail et/ou de servitudes, il est convenu d'un délai d'UNE (1) année pleine pour permettre à la SOCIETE D'EXPLOITATION d'obtenir le financement effectif de son projet. Elle peut proroger ce délai d'UNE (1) année complémentaire, dès lors qu'elle informe le PROMETTANT de sa décision, au moins DEUX (2) mois avant la fin de l'année suivante, par Lettre en RAR (le cachet de la poste faisant foi), la durée prolongée commençant à la seconde qui précède la fin de l'année suivante la levée d'option. Si ce financement n'est pas obtenu à la fin du délai et si la SOCIETE D'EXPLOITATION n'a pas préalablement renoncé à son bénéfice, le Bail est caduc de plein droit et automatiquement, sans que les Parties puissent réclamer quelque indemnité que ce soit du seul fait de cette caducité.

A l'issue de chaque étape, la SOCIETE D'EXPLOITATION informe par tout moyen écrit le PROMETTANT de la réalisation ou non de chaque Condition Suspensive.

ARTICLE 11. MODE DE REALISATION DE LA PROMESSE

En cas de levée d'option, les Parties s'engagent à constater par acte notarié la formation du Bail, dans un délai indicatif de six (6) mois à compter de la réception par le PROMETTANT du courrier de levée d'option. Dans le cas où les Conditions Suspensives seraient réalisées ou que la SOCIETE D'EXPLOITATION y a renoncé, les Parties requerront du Notaire constater la naissance des effets du droit d'emphytéose et/ou des servitudes.

Tous les frais, droits et émoluments, tant des présentes et de leurs suites, que de la régularisation du bail emphytéotique à intervenir, sauf disposition contraire prévue aux présentes et à leurs annexes, seront supportés par la SOCIETE D'EXPLOITATION qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 12. FACULTE DE REALISER UNE DIVISION PARCELLAIRE - MANDAT

Le PROMETTANT reconnaît à la SOCIETE D'EXPLOITATION la possibilité de réduire l'emprise de son emphytéose, en fonction des droits qu'elle obtiendra à cet effet et des contraintes techniques liées au Projet, non encore définitivement connus à la date des présentes (justifiant les Conditions Suspensives ci-dessus), et bien que son consentement ait porté sur l'ensemble du Bien.

A cet effet, le PROMETTANT donne par la présente un mandat irrévocable à la SOCIETE D'EXPLOITATION.

L'objet de ce mandat est de permettre à la SOCIETE D'EXPLOITATION, avant la réalisation de la dernière des Conditions Suspensives ci-dessus, de faire réaliser par un géomètre-expert une division parcellaire et, au besoin, une fusion, de ou des terrains compris dans le Bien, afin d'isoler :

- la ou les zones à prendre finalement à Bail à l'intérieur du Bien, sur une surface moindre, à détacher de l'ensemble des terrains actuellement regroupés dans ce Bien ;
- l'assiette exacte du fonds servant de servitude sur le surplus du Bien non pris à Bail.

Les frais de cette réduction (géomètre, frais et débours, publication, etc.) sont intégralement assumés par la SOCIETE D'EXPLOITATION, laquelle peut, à cette occasion, faire également procéder à un arpentage et à un bornage (lequel bornage se ferait alors de manière contradictoire avec le PROMETTANT de la zone détachée du Bien.

004-210400131-20171025-DE201751ANNEXE-DE

Asseuré certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/10/2017

Publication : 30/10/2017

Une fois – la division/fusion parcellaire établie, elle donnera lieu à un dépôt en vue de sa publication – et sera constatée dans l'acte réitératif du Bail.

Pour l'"autorité Compétente" par délégation



ARTICLE 13. DECLARATION DU PROMETTANT

Le PROMETTANT déclare à la SOCIETE D'EXPLOITATION qu'à sa connaissance il n'existe aucun obstacle à la libre réalisation des présentes et que le Bien objet de la Promesse n'est grevé d'aucun droit de quelque nature que ce soit, au profit d'un tiers, même verbal.

PARTIE II MISE A DISPOSITION DU BIEN DONNE A BAIL

ARTICLE 14. ETENDUE DE LA MISE A DISPOSITION DU BIEN

Dès à présent, le PROMETTANT met à la disposition de la SOCIETE D'EXPLOITATION le Bien pour une durée de cinq (5) années à compter du jour de la signature du présent acte.

Elle s'éteindra de plein droit à l'issue du délai prévu à l'article 6 ci-dessus.

Dans ce cadre, la SOCIETE D'EXPLOITATION pourra procéder à toutes études sur le Bien (sondages, géomètre,...) nécessaires dans le cadre des Etapes préalables pour la réalisation de chaque Projet, ce que le PROMETTANT autorise expressément.

Pour satisfaire les éventuelles demandes des administrations compétentes, le PROMETTANT s'engage à réitérer cette autorisation de mise à disposition selon toute autre forme éventuellement requise, dans les huit (8) jours calendaires à compter de la demande qui leur en sera faite par la SOCIETE D'EXPLOITATION.

ARTICLE 15. MODALITES D'UTILISATION DU BIEN

15.1. Assurance

La SOCIETE D'EXPLOITATION fournira, à première demande du PROMETTANT, une attestation d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle couvrant notamment les risques de sinistres susceptibles de survenir sur le Bien dans le cadre des activités de la SOCIETE D'EXPLOITATION pendant la durée de la Promesse, notamment les dommages causés aux tiers.

La SOCIETE D'EXPLOITATION s'engage à maintenir une telle assurance pendant toute la durée de la Promesse.

004-210400131-20171025-DE201751ANNEXE-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/10/2017

Publication : 30/10/2017

15.2. Utilisation du bien

La SOCIETE D'EXPLOITATION disposera librement, dans le cadre de la présente mise à disposition du Bien. Sans préjudice de ce qu'elle est autorisée à faire par le PROMETTANT dans le cadre de la mise à disposition, elle ne pourra rien faire, ni laisser faire quoi que ce soit qui pourrait nuire au Bien ou le détériorer. Elle devra signaler, dans les meilleurs délais après en avoir eu connaissance, au PROMETTANT toute atteinte qui pourrait être portée au Bien ainsi que toutes dégradations ou détériorations qui pourraient l'affecter.

La SOCIETE D'EXPLOITATION s'engage, le cas échéant, à réparer les dégradations aux voies d'accès au Bien causées du fait des éventuels travaux et à les remettre dans l'état où elles se trouvaient antérieurement à ceux-ci.

ARTICLE 16. INDEMNITES

16.1 Indemnité d'immobilisation

La mise à disposition du Bien est consentie par le PROMETTANT en contrepartie d'une indemnité forfaitaire unique de QUINZE MILLE (15 000) euros (ci-après l'« **Indemnité d'immobilisation** »).

Sous réserve que la présentation initiale du Projet ne fasse pas l'objet d'un refus devant le Guichet Unique Centralisé, le versement de l'Indemnité d'immobilisation sera versé au démarrage des études écologiques sur site par un bureau d'études indépendant. La SOCIETE D'EXPLOITATION notifiera par tout moyen écrit au PROMETTANT le jour de démarrage de ces études et requerra du PROMETTANT toute facture ou commandement de payer, tel qu'applicable. L'Indemnité d'immobilisation sera alors versée par la SOCIETE D'EXPLOITATION dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception de la facture ou du commandement de payer.

Il est précisé que dans le cas où le Guichet Unique Centralisé refuse le Projet présenté et que, en conséquence, aucune étude écologique n'est diligentée sur site, la présente Promesse sera résolue de plein droit. Les Parties ne pourront se prévaloir d'aucune indemnité pour quelque cause que ce soit. Ainsi, en particulier, ni l'Indemnité d'immobilisation, ni aucune indemnité à raison de la résolution de la Promesse ne seront dues au PROMETTANT.

16.2 Indemnités pour éventuels dégâts

Tous dégâts occasionnés par et imputables à la SOCIETE D'EXPLOITATION, en ce compris ses salariés, prestataires, ingénieurs, techniciens et consultants, sur le Bien devront faire l'objet d'une indemnisation calculée à dire d'expert.

ARTICLE 17. ETAT DES LIEUX

004-210400131-20171025-DE201751ANNEXE-DE

Un état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties ~~faisant l'objet de l'annexe 3 des~~ présentes, conformément aux dispositions de l'**article 7** des présentes.

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/10/2017
Publication : 30/10/2017

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation



PROJET

PARTIE III

PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES

004-210400131-20171025-DE201751ANNEXE-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/10/2017

Publication : 30/10/2017

ARTICLE 18 : SERVITUDES

Le Propriétaire consent définitivement aux servitudes suivantes (« Servitudes »). Par la présente, la SOCIETE D'EXPLOITATION l'accepte en tant que promesse. A tout moment des présentes, la SOCIETE D'EXPLOITATION peut faire naître ces Servitudes par une simple levée d'option (Article 7).

Pour l'"autorité Compétente"

SOCIETE

18.1 LOCALISATION

Les Servitudes s'exercent sur la partie des terrains du Propriétaire qui ne serait pas retenue pris à Bail par la SOCIETE D'EXPLOITATION (appelés les fonds servants).

Ces servitudes bénéficient à toute emphytéose de la SOCIETE D'EXPLOITATION relativement au projet (appelés les fonds dominants).

18.2. SERVITUDES DE LONGUE DUREE

- l'**enfouissement** de câbles et de canalisations, plus largement, à une profondeur d'au moins **quatre-vingt (80)** centimètres de la surface, et sur une longueur maximale égale à celle du ou des fonds servants de cette servitude
- le **passage** jusqu'aux fonds dominants, en tous temps et heures, de tous véhicules et personnes, pour y accéder et en partir, sur une bande de **quatre (4)** mètres linéaires de large en ligne droite, et allant jusqu'à **cinq (5)** mètres linéaires de large en courbe, au maximum, et sur une longueur maximale égale à celle du ou des fonds servants de cette servitude
- la **préservation du flux solaire**, évitant la constitution de tout obstacle significatif à l'ensoleillement des modules photovoltaïques.

18.3. NAISSANCE – DUREE

- **Naissance** : la constitution de Servitudes a lieu dès la levée d'option de la SOCIETE D'EXPLOITATION (**Article 7**).
- **Naissance des effets** : néanmoins, les Servitudes ne naissent que sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives et conformément aux modalités de l'**Article 10**.
- **Durée** : identique à celle du Bail (**Article 9**), aucune servitude ne pouvant être constituée avant la naissance d'une emphytéose (fonds dominant) de la SOCIETE D'EXPLOITATION, ni demeurer après l'expiration de l'emphytéose qui en profitait.

18.4. INDEMNITES DES SERVITUDES DE LONGUE DUREE

Les servitudes sont consenties à titre gratuit.

18.5. REGIME

Selon l'objet de Servitude pour lequel la SOCIETE D'EXPLOITATION peut lever l'option (un, plusieurs ou tous), le PROMETTANT lui reconnaît la faculté de faire procéder, sur le(s) fonds servant(s), aux travaux nécessaires à sa(leur) réalisation et à son(leur) entretien, aux seuls frais, risques et périls de la SOCIETE D'EXPLOITATION

Accusé certifié exécutoire
 Présenté par le préfet : 30/10/2017
 Publication : 30/10/2017
 Pour l'"autorité Compétente"
 par délégation

Les installations résultant de ces travaux appartiennent temporairement à la SOCIETE D'EXPLOITATION jusqu'à la fin des Servitudes. La SOCIETE D'EXPLOITATION fait son affaire personnelle de l'accomplissement des formalités administratives ou de l'obtention d'autorisations administratives concernant ces travaux.

Pendant la durée de ces travaux (de réalisation ou d'entretien), le PROMETTANT la laisse avoir accès aux fonds servants et lui permettent d'utiliser comme emprise au sol la superficie raisonnablement nécessaire à ces travaux.

Par ailleurs, le PROMETTANT s'engage à porter à la connaissance de la SOCIETE D'EXPLOITATION, avant le début des travaux nécessaires à l'exercice de la servitude, toutes les installations souterraines (notamment de drainage) qui pourraient exister sur le Bien. A cet égard, le PROMETTANT reconnaît à la SOCIETE D'EXPLOITATION le droit d'effectuer à ses seuls frais tous travaux de modification ou d'aménagement desdites installations – sans en affecter les fonctionnalités au-delà de la période de tels travaux – s'il s'avérait que ces travaux sont nécessaires ou utiles à la création et à l'exercice de la servitude profitant à ses droits d'emphytéose.

18.6. SERVITUDES DE COURTE DUREE

Les Servitudes ci-dessus répondent à des besoins permanents du projet de la SOCIETE D'EXPLOITATION. Néanmoins, elle peut rencontrer d'autres besoins, plus ponctuels, liés à des phases particulières de son projet (construction, gros entretien, démantèlement).

Pour y répondre, le Propriétaire consent aussi définitivement aux servitudes ci-après. La SOCIETE D'EXPLOITATION l'accepte en tant que promesse. Il est ici précisé que cette promesse a la même durée que celle prévue pour du Bail (**Article 1.4**). Pendant cette durée, la SOCIETE D'EXPLOITATION a ainsi la faculté de lever l'option de ces Servitudes à chaque fois qu'elle en rencontre le besoin, ces options étant rechargeables. A compter de la levée d'option les concernant, chacune de ces servitudes a une durée limitée de DOUZE (12) mois.

Ces différentes servitudes concernent :

- la réalisation de **zones de stockage** temporaires ;
- **l'élargissement provisoire des accès**.

18.7. INDEMNITES DE COURTE DUREE

Les servitudes sont consenties à titre gratuit.

PARTIE IV
DISPOSITIONS DIVERSES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

004-210400131-20171025-DE201751ANNEXE-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/10/2017

Publication : 30/10/2017

ARTICLE 19. PACTE DE PREFERENCE – VENTE DE BIEN

Le PROMETTANT s'engage expressément à réserver à la SOCIETE D'EXPLOITATION la préférence pour acquérir tout ou partie du Bien, dans le cas où il déciderait de le vendre à une personne physique ou à une personne morale de droit privé ou de droit public, dans la mesure où l'organisme public ou la collectivité publique concerné ne dispose pas d'un droit de préemption édicté par une loi ou un règlement.

Le PROMETTANT devra informer la SOCIETE D'EXPLOITATION, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la vente projetée, avec indication du prix proposé et des modalités de règlement. Ce droit de préférence est accordé dès la signature de la présente convention, pour toute sa durée, et, en cas de réalisation des Conditions Suspensives, sera réitéré dans le bail emphytéotique relatif à la surface effectivement prise à bail.

La SOCIETE D'EXPLOITATION disposera d'un délai de deux mois, à compter de la réception de la lettre recommandée citée ci-dessus pour faire valoir son droit de préférence. A défaut, passé ce délai, le PROMETTANT pourra céder librement le Bien aux prix et conditions notifiées.

En cas de vente du Bien à un tiers, le PROMETTANT se porte garant vis-à-vis de la SOCIETE D'EXPLOITATION de la poursuite, sans modification, de la présente convention avec l'acquéreur, ce dernier devant s'engager formellement à en respecter l'intégralité des termes y compris en ce qui concerne les conditions de sa reconduction.

L'acte de vente du Bien, objet de la présente promesse, devra comporter une clause aux termes de laquelle les parties à l'acte de vente déclareront avoir eu communication de la Promesse, et s'engageront à la respecter sans que l'inexécution de cette clause soit opposable au titulaire du droit d'exploiter.

Ce droit de préférence s'impose à tous les héritiers et ayant-droits du PROMETTANT.

Le présent pacte de préférence est sans préjudice de l'obligation incombant au PROMETTANT aux termes de l'article 10, étant précisé que le PROMETTANT se porte fort du respect du présent article par l'ayant droit qui se sera porté acquéreur de tout ou partie du Bien.

ARTICLE 20. SUBSTITUTION

Pendant la durée de la Promesse, et le cas échéant, du Bail à intervenir entre les Parties, chacune des Parties peut substituer une autre personne ou société, à charge pour cette Partie d'en avertir les autres, sous réserve de l'engagement du substitué de respecter l'intégralité des termes et conditions de la Promesse.

20.1. Substitution à l'initiative de la SOCIETE D'EXPLOITATION

La SOCIETE D'EXPLOITATION pourra substituer toute société de son choix dans ses droits à la Promesse. Dans le cas d'une telle substitution, la SOCIETE D'EXPLOITATION en informera le PROMETTANT par courrier recommandé avec demande d'accusé.

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/10/2017
Publication : 30/10/2017

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation

Le PROMETTANT agréé dès à présent toute personne se substituant dans les droits de la SOCIETE D'EXPLOITATION à la promesse.



Cette substitution mettra purement et simplement à la charge du substitué les droits et obligations de la SOCIETE D'EXPLOITATION, sans solidarité entre substituant et substitué, mais n'emportera aucune novation.

20.2. Substitution à l'initiative du PROMETTANT

En cas de modification dans la propriété du Bien entre vifs, à quelque titre que ce soit (donation, apport, échange, démembrement, constitution d'une servitude ou de plusieurs, etc.), le PROMETTANT s'engage à et s'assurera que tout successeur soit purement et simplement substitué dans les droits et obligations du PROMETTANT, sans solidarité entre substituant et substitué mais sans emporter novation.

Parallèlement, le PROMETTANT s'engage également à informer la SOCIETE D'EXPLOITATION de cette situation.

ARTICLE 21. CESSION – SURETES

En cas de réalisation des Conditions Suspensives exposées à l'article 10 ci-dessus, la SOCIETE D'EXPLOITATION pourra grever son droit au Bail ainsi que les droits réels en découlant, de toute sûreté telle qu'hypothèque, nantissement, gage ou autre, notamment pour les besoins de tout financement, étant entendu que la levée de la sûreté consentie sera à la charge de la SOCIETE D'EXPLOITATION au moment où le bail cessera, soit par l'arrivée à son terme soit du fait de la résiliation par l'une ou l'autre Partie. Le Bail à consentir pourra ainsi être librement sous-loué, cédé et saisi.

ARTICLE 22. FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments tant des présentes et de leurs suites que de la réalisation du bail emphytéotique à intervenir, sauf disposition contraire prévue aux présentes et à leurs annexes, seront supportés par la SOCIETE D'EXPLOITATION qui s'y engage expressément.

ARTICLE 23. LOI APPLICABLE ET COMPETENCE

Le présent contrat est soumis au droit français.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/10/2017

Publication : 30/10/2017

Les Parties s'obligent à s'efforcer de résoudre à l'amiable les litiges ~~qui pourraient s'élever entre eux~~ concernant la formation, l'exécution ou l'interprétation du présent contrat.

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation

A défaut d'accord amiable, les litiges relatifs à l'exécution ou l'interprétation du ~~contrat~~ seront portés devant le tribunal territorialement compétent.



La SOCIETE D'EXPLOITATION,

Nom, Prénom :

Titre :

Le PROMETTANT :

Nom, Prénom :

Titre :

PROJET

ANNEXE 1
DÉSIGNATION DES SURFACES
CONCERNÉES PAR L'IMPLANTATION D'UNE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE

Accusé certifié exécutoire

Régulation par l'État : 30/10/2017
Publication : 30/10/2017

PLAN INFORMATIF D'IMPLANTATION

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation



A AUBIGNOSC,

Les parcelles ou fractions de parcelles qui seront prises à Bail figurant au cadastre :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
A	394	Malaga	47ha81a90ca
A	135	Malaga	17ha90a00ca
A	136	Malaga	11ha00a00ca
A	137	Malaga	09ha00a36ca

PROJET

ANNEXE 2
CONTRAINTES FORMULÉES PAR LE PROPRIÉTAIRE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

004-210400131-20171025-DE201751ANNEXE-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/10/2017

Publication : 30/10/2017

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation



PROJET