

**PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE**

**PROJET DE CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE AU SOL**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**La Commune d'AUBIGNOSC** sise Place de Flore à AUBIGNOSC (04 200), représentée par Monsieur le Maire, Accusé de réception Ministère de l'Intérieur, délibération du Conseil Municipal en date du , visée par la Préfecture le ,

004-210400131-20171220-DE201764PBELURE-DE

Ci-après dénommée le « **Propriétaire** » ou le « **Bailleur** »

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/12/2017

Publication : 28/12/2017

Et Pour l'"autorité Compétente" par délégation

**RES SAS**, société par actions simplifiée au capital de 10 816 792 euros, domiciliée 330 rue du Mourelet, ZI de courtin F 84000 Avignon, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Avignon sous le numéro 423 338, représentée par son Chef de Projets Solaires, Monsieur Samuel BARNOUIN, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** » ou le « **Preneur** »

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

Le Propriétaire et le Bénéficiaire sont ci-après désignés ensemble les « **Parties** » et individuellement la « **Partie** ».

**PREAMBULE**

- A. Le Bénéficiaire a notamment pour activité la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables.
- B. Le Propriétaire est propriétaire de terrains (les« **Terrains**») situés sur la commune d'Aubignosc (Alpes de Haute Provence) et plus amplement décrit à l'Article 2 des présentes.
- C. Ces Terrains bénéficient d'une situation géographique et d'une configuration permettant au Bénéficiaire, d'envisager la construction et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol produisant de l'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil et destinées à être raccordée au réseau de distribution d'électricité, (le « **Projet** » ou la « **Centrale** »), en ce compris tout système électrique, onduleur, poste de livraison électrique et de divers matériaux de raccordement de l'installation photovoltaïque au réseau électrique et tout équipement qui viendrait les compléter ou les remplacer (ci-après les « **Equipements** »).
- D. Dans cette perspective, les Parties sont convenues de ce qui suit (la « **Promesse** »). Préalablement les Parties se sont rencontrées et ont échangé sur le contenu de leur accord. A cette occasion, le Bénéficiaire a pu fournir au Propriétaire diverses informations sur l'essentiel de son Projet et de ses besoins fonciers.
- E. La Promesse résulte d'une discussion libre et reflète leur consentement sain, éclairé, sans contrainte. Elle traduit la répartition respective des risques du Projet que les Parties ont admise et organisée.

**CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## 1. Objet de la Promesse

La Promesse est une promesse unilatérale de contrat au sens de l'article 1124<sup>1</sup> du code civil. Aux termes de cette Promesse, le Propriétaire consent au bail (le « **Bail** ») dont les principaux éléments figurent ci-après et sont repris dans le projet de bail (**Annexe 1**), à l'effet d'y permettre l'implantation, l'exploitation et l'entretien par le Bénéficiaire ou tout substitué, du Projet et la réalisation des travaux et aménagements pour son raccordement au réseau public d'électricité.

A toute fin utile, il est précisé que le projet de bail annexé à la présente Promesse pourra être adapté ou modifié d'un commun accord entre les Parties préalablement à sa signature devant Notaire.

## 2. Désignation des Terrains

Les Terrains sont constitués des parcelles suivantes:

SECTION	NUMERO	LIEU-DIT	CONTENANCE (m2)	COMMUNE	DEPARTEMENT
A	135	MALAGA	179 000	AUBIGNOSC	Alpes de Haute-Provence
A	136	MALAGA	110 000	AUBIGNOSC	Alpes de Haute-Provence
A	137	MALAGA	90 036	AUBIGNOSC	Alpes de Haute-Provence
A	394	MALAGA	478 190	AUBIGNOSC	Alpes de Haute-Provence
		TOTAL	857 226		
Voies communales, chemins ruraux					

Telle(s) que reportée(s) dans le plan figurant en **Annexe 2**.

A la date de signature des présentes, le Propriétaire atteste être propriétaire des Terrains susvisés.

## 3. Informations préalables portées à la connaissance du Propriétaire

Le Bénéficiaire informe le Propriétaire que la conception et l'emplacement précis des Equipements ne sont pas déterminés à la date des présentes. Il est toutefois nécessaire pour le Bénéficiaire de sécuriser l'ensemble des Terrains qui composent la zone potentielle du Projet et dont la préparation est longue et aléatoire.

Les Parties conviennent d'ores et déjà que les Terrains pris à bail emphytéotique par le Bénéficiaire feront l'objet d'un document d'arpentage réalisé par un géomètre expert aux frais exclusifs du Bénéficiaire.

La Centrale Solaire devra être protégée par une clôture pendant toute la durée du Bail. Dans l'hypothèse où les Terrains bénéficient déjà d'une clôture au jour de la conclusion du Bail, toute modification rendue nécessaire pour permettre à la clôture de répondre aux exigences inhérentes à la réalisation de la Centrale Solaire, notamment en matière de sécurité ou de travaux à réaliser, incombera exclusivement au Bénéficiaire.

---

<sup>1</sup> Art.1124 du Code Civil : « La promesse unilatérale est le contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire. »

#### 4. Indemnité d'immobilisation

Une indemnité d'immobilisation forfaitaire et unique de QUINZE MILLE EUROS HORS TAXES (15 000 € HT) sera versée au Propriétaire par le Bénéficiaire dès la signature des présentes.

Cette indemnité sera versée par le Bénéficiaire, sur présentation par le Propriétaire d'un titre de recette, pour l'indemniser de l'immobilisation des Terrains pendant la durée des présentes définie à l'article 6.

Ces indemnités seront remboursées par le Propriétaire, dans le cas où il serait mis fin au projet, de son fait, pendant la durée des présentes définie à l'article 6.

#### 5. Engagements du Propriétaire

##### 5.1 Études de faisabilité et dépôt des demandes d'autorisations relatives au Projet

Le Bénéficiaire accomplira à ses frais, toutes les opérations, démarches, déclarations, nécessaires à l'étude, au développement et à la construction du Projet. A cet effet, le Propriétaire autorise le Bénéficiaire à :

- i. Procéder à toutes études de faisabilité du Projet sur les Terrains (notamment des mesures physiques, pose d'instruments de mesure, sondages, travaux de reconnaissance) ;
- ii. Déposer auprès des autorités administratives compétentes les demandes 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. Une autorisation de dépôt des demandes est présentée à cet effet en **Annexe 4** des présentes.

##### 5.2 Servitudes accessoires

Le Propriétaire consent aux droits ci-après, dont la nature est d'être accessoire au droit résultant du Bail. Ces droits accessoires ont la nature de servitudes<sup>2</sup>.

###### 5.2.1 Masque solaire

Afin de permettre au Bénéficiaire de maximiser la production électrique des Equipements, laquelle est directement dépendante de la durée d'ensoleillement des générateurs électriques solaires, le Propriétaire s'engage à ne pas édifier de construction temporaire ou permanente et à ne planter aucun ouvrage ou végétal qui puisse faire obstacle à l'ensoleillement des futurs capteurs solaires et risquer de diminuer ainsi le rendement des Equipements envisagés (ci-après le « **Masque Solaire** ») sur les parcelles suivantes, dont il atteste, à la date de signature, être propriétaire:

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance (m <sup>2</sup> )	Commune	Département

Les terrains faisant l'objet des présentes servitudes sont dénommés ci-après les « **Terrains à Préserver** ».

---

<sup>2</sup> Droit qui met un terrain ou le droit de son propriétaire (« fonds servant ») partiellement au service d'un autre terrain ou droit immobilier d'un tiers (fonds dominant «). Ceci peut permettre, par exemple, de passer sur le fonds servant pour accéder aux fonds dominant ou d'y enfouir des câbles qui relient le fonds dominant à la voie publique.

Toutefois, le Propriétaire gardera la possibilité d'édifier des constructions et la possibilité d'autoriser l'édification de constructions sur les Terrains à Préserver en accord avec le Bénéficiaire et à condition que lesdites constructions ne créent pas de Masque Solaire au Projet.

### 5.2.2 *Servitudes de passage*

Le Propriétaire s'engage à conférer au Bénéficiaire toutes servitudes de passage nécessaires à la réalisation et l'exploitation des Equipements et notamment des servitudes de passage de réseaux nécessaires au raccordement au réseau de distribution du Projet sur les Terrains.

### 5.2.3 *Servitude d'accès*

Le Propriétaire s'engage à conférer au Bénéficiaire une servitude d'accès aux Terrains, en tout temps et toute heure, de tous véhicules et personnes, lui permettant d'accéder aux équipements.

En outre, pendant la phase d'étude du Projet, le Bénéficiaire 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 aux Terrains.

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

## 5.3 **Autres engagements du Propriétaire**

Le Propriétaire s'engage pendant toute la durée de la Promesse à :

- i. informer avec la meilleure diligence possible le Bénéficiaire de tout fait et de toute information significative qui seront portés à sa connaissance concernant les Terrains et les Terrains à Protéger;
- ii. apporter son concours au Bénéficiaire, dans toute la mesure utile ou nécessaire, en vue de l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives et autres accords nécessaires à la construction, au raccordement, à l'exploitation de la Centrale Solaire et notamment à concourir à tout acte juridique, dans la mesure où un tel concours serait requis par le Bénéficiaire ;
- iii. ne prendre aucune décision importante ou significative susceptible d'affecter la valeur, la consistance ou l'existence des Terrains sans avoir eu l'accord préalable, écrit et exprès du Bénéficiaire.

## 6. **Durée de la Promesse**

La Promesse est conclue pour une durée de SOIXANTE-DOUZE (72) mois (le « **Délai de Validité** ») et entrera en vigueur à la date de sa signature par la dernière des Parties.

Le Délai de Validité de la Promesse pourra être prorogée une fois par le Bénéficiaire sur simple notification adressée au Propriétaire, au plus tard TROIS (3) mois avant l'expiration de la durée mentionnée au premier alinéa du présent Article, pour une durée maximale de DOUZE (12) mois.

## 7. **Levée d'option**

Pendant toute la durée de la Promesse, le Bénéficiaire pourra demander la réalisation du Bail (la « **Levée de l'Option** ») en notifiant sa décision au Propriétaire soit par lettre recommandée LRAR, soit par écrit remis contre récépissé.

En cas de Levée de l'Option par le Bénéficiaire, les Parties s'obligent à conclure le Bail par acte authentique, lequel sera réalisé au frais exclusifs du Bénéficiaire, dans un délai maximum de DEUX (2) mois à compter de la réception de la notification susvisée.

Toutefois, si à cette date des documents nécessaires à la rédaction dudit Bail sont manquants, le délai fixé pour la signature du Bail sera automatiquement prorogé jusqu'à la date à laquelle le Notaire rédacteur recevra la dernière des pièces indispensables.

Si, à l'issue du Délai de Validité, prorogé ou non, le Bénéficiaire n'a pas procédé à la Levée de L'Option, la Promesse sera automatiquement caduque sans aucune mise en demeure ou formalité, et les Parties seront déliées de toute obligation réciproque. En conséquence, le Propriétaire recouvrera par la seule échéance du terme sans réalisation à la demande du Bénéficiaire ou de son substitué, son entière liberté, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité, et nonobstant toutes manifestations de la volonté de prendre à bail exprimées par le Bénéficiaire.

## 8. Conditions du Bail

Le Bail signé entre les Parties est emphytéotique. Il est constitutif de droits réels. Pendant sa durée, il permet ainsi au Bénéficiaire de construire sur les Terrains, d'être propriétaire desdites constructions et de les utiliser. Il permet aussi de disposer librement de son droit. S'il met en œuvre sa faculté de construire, la Bénéficiaire assumera l'ensemble des sujétions, coûts et responsabilités liées à la construction qu'il réalise, sans exposer le Propriétaire.

Les conditions essentielles de ce Bail sont rappelées ci-après, le Propriétaire devenant « Bailleur » et le Bénéficiaire devenant le « Preneur » :

### 8.1 Entrée en vigueur et prise d'effet du Bail

Le Bail entrera en vigueur le jour de la signature de l'acte authentique Notarié par les Parties.

Nonobstant, la naissance des effets du Bail sera soumise aux conditions suspensives ci-après listées, au seul bénéfice du Preneur :

1. Présence d'un projet, vice ou servitude sur les Terrains, lesquels sont de nature à déprécier de manière significative leur valeur ou à nuire à l'affectation à laquelle le Preneur destine les Terrains ;
2. Incompatibilité du Projet avec les documents d'urbanisme applicables sur la collectivité d'assiette du Projet;
3. Défaut d'obtention des autorisations administratives définitives nécessaires à la construction et à l'exploitation du Projet. A toute fin utile, il est précisé qu'une autorisation administrative est réputée définitive lorsqu'elle est purgée de toute possibilité de recours des tiers et de retrait de l'autorité administrative dont elle émane.  
Dans un tel cas, le Preneur s'engage à mettre en œuvre toutes les diligences requises en vue d'obtenir cette autorisation et à en justifier au Propriétaire à première demande ;
4. Non sélection du Projet au titre d'un appel d'offre ministériel relatif à la vente de l'électricité produite par la Centrale si le Projet ne peut bénéficier d'un complément de rémunération garanti ;
5. Non obtention de soutiens financiers externes permettant le financement d'au moins QUATRE VINGT (80) pourcent du prix d'acquisition et de construction du Projet et de la TVA afférente ; ces soutiens financiers devant être remboursable sur une durée d'au moins QUINZE (15) années, à un taux annuel fixe inférieur à QUATRE (4) pourcent, hors assurance;
6. Absence de contrat de vente de l'électricité produite par la Centrale avec EDF ou tout distributeur-fournisseur;
7. non obtention d'une convention technique de raccordement avec le gestionnaire du réseau électrique concerné.

Le Preneur pourra se prévaloir de ces conditions suspensives dans un délai de DOUZE (12) mois maximum à compter de la date d'entrée en vigueur du Bail.

Néanmoins, et conformément à l'article 1304-4 du Code Civil, le Bénéficiaire pourra toujours renoncer à se prévaloir de ces conditions suspensives, s'il lui est possible de réaliser le Projet sans dépendre de l'un des événements précités.

A la levée des conditions suspensives ou à leur renonciation, le Bénéficiaire informera le Propriétaire sans délai, par lettre LRAR. Il pourra alors commencer à se servir des Terrains pris à Bail QUINZE (15) jours après première présentation de cette LRAR.

Toutefois, si la renonciation est concomitante à la signature du Bail, le Notaire rédacteur inscrira cette renonciation sur l'acte authentique et la date de prise d'effet du Bail sera celle de la signature du Bail.

## 8.2 Durée du Bail

Le Bail sera conclu pour une durée de TRENTE (30) années entières et consécutives à compter de la prise d'effet du Bail.

Aucune tacite reconduction du Bail ne sera possible.

## 8.3 Loyers et indexation

A compter de la prise d'effet du Bail et pendant toute la durée restant à courir, le Preneur versera un loyer par période de 365 jours, suivant les modalités ci-après :

- a) Le loyer de base est fixé à SIX MILLE (6 000) Euros Hors Taxes par hectare (Ha) de Terrains pris à bail sur lesquels seront implantés les Equipements et les servitudes (telles que, sans pour autant que cette liste soit limitative, les accès, les passages de câbles et les réseaux enterrés et aériens nécessaires à la réalisation du Projet).
- b) Le loyer sera versé chaque année, en une seule fois et au plus tard le 1<sup>er</sup> mars (terme à échoir). Par exception, la première année, le Preneur paiera d'avance le loyer *prorata temporis* de la date de prise d'effet du Bail et jusqu'au 31 décembre de la même année.
- c) De convention expresse entre les parties, le montant du loyer annuel sera réajusté automatiquement, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable de part ou d'autre, comme indiqué ci-dessous.
- d) Le loyer annuel sera indexé suivant l'indexation « L » appliquée à l'électricité d'origine solaire photovoltaïque, telle que mentionnée au cahier des charges des appels d'offres nationaux publié par la CRE en date du 24/08/2016 et rectifié les 14/09/2016 et 05/10/2016, définie ci-après :

$$L = 0,8 + 0,1 (ICHTrev-TS/ ICHTrev-TS_0) + 0,1 (FM0ABE0000/ FM0ABE0000_0)$$

Formule dans laquelle:

- ICHTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1<sup>er</sup> novembre précédent 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 ;
- FM0ABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1<sup>er</sup> novembre précédent 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 \_ A10BE \_ prix départ usine ;
- ICHTrev-TS<sub>0</sub> et FM0BE0000<sub>0</sub> sont les dernières valeurs définitives connues à la date de la prise d'effet du contrat d'achat.

Les coefficients d'indexation qui seront pris en compte seront la dernière valeur des indices connus au 1<sup>er</sup> novembre précédant la date anniversaire du bail.

Si avant l'expiration du Bail l'un des éléments de contexture de la formule de ce coefficient « L » cesse d'être publié ou si ce coefficient cesse d'être applicable, ou s'il est simplement modifié il sera automatiquement fait application de l'élément de remplacement publié par l'autorité compétente.

A défaut d'une telle publication, l'élément de contexture ou le coefficient sera arrêté d'un commun accord entre les Parties ; à défaut d'accord, par un expert choisi d'un commun accord entre les Parties, ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel l'Emplacement est situé. Les Parties s'engagent à respecter l'avis de cet expert.

Les coefficients d'indexation qui seront pris en compte seront la dernière valeur des indices connus au 1<sup>er</sup> novembre précédant la date anniversaire du Bail.

Nonobstant, si l'application du coefficient « L » entraîne à une baisse du montant à percevoir par le Bénéficiaire en année N au titre du loyer, ce loyer sera automatiquement substitué par un loyer plancher dont le montant sera identique au loyer versé au titre de l'année N-1.

## **8.4 Caducité et résiliation**

### **8.4.1 Caducité**

Si, pour une raison objective et indépendante du Preneur, il se produit au cours du Bail un ou plusieurs événements l'empêchant d'exploiter durablement la Centrale qu'il envisage ou de vendre l'électricité produite à des conditions assurant la pérennité du Preneur, celui-ci pourra invoquer la caducité du Bail, sans que le Bailleur ne puisse prétendre à une quelconque indemnité.

Le Preneur ne pourra s'en prévaloir moins de DIX-HUIT (18) ans et UN (1) jour après la prise d'effet du Bail.

En outre, si le Preneur a bénéficié d'un financement externe pour construire la Centrale, sa faculté d'invoquer la caducité sera subordonnée à un mécanisme permettant aux établissements financiers concernés d'éviter cette caducité, le cas échéant.

Si le Preneur souhaite mettre en œuvre cette faculté, il en informera sans délai le Bailleur par lettre LRAR et les dispositions de l'article 8.5 relatives au sort des équipements en fin de Bail trouveront alors à s'appliquer.

Dans l'hypothèse où le Bailleur opte pour le démantèlement de la Centrale conformément aux options décrites aux points (ii) et (iii) de l'article 8.5, la caducité ne prendra effet qu'après ce démantèlement ait effectivement été réalisé par le Preneur. Si, en revanche, le Bailleur souhaite conserver la totalité des Equipements conformément à l'option décrite au point (i) de l'article 8.5, la caducité prendra effet à compter de la date de notification faite par le Bailleur au Preneur de son choix.

### **8.4.2 Résiliation**

#### **Résiliation à la demande du Preneur**

La résiliation du Bail pourra être demandée par le Preneur sans que le Bailleur ne puisse prétendre à une quelconque indemnité dans les cas suivants :

- (i) annulation d'une des autorisations administratives nécessaires à la poursuite de l'exploitation de la Centrale ou de sauvegarder une activité bénéficiaire;
- (ii) évolution du cadre légal, réglementaire, administratif ne permettant pas au Preneur de poursuivre l'exploitation de la Centrale;
- (iii) résiliation du contrat de vente d'électricité liant le Preneur à EDF ou à tout autre distributeur ;
- (iv) non renouvellement du contrat de vente d'électricité liant le Preneur à EDF ou à tout autre distributeur-fournisseur ou absence pendant UN (1) an à compter de l'expiration du contrat initial d'acquéreur pour l'énergie produite par la Centrale empêchant le Preneur de sauvegarder une activité bénéficiaire ;

Si le Preneur souhaite mettre en œuvre cette faculté, il en informera sans délai le Bailleur par lettre LRAR et les dispositions de l'article 8.5 relatives au sort des équipements en fin de Bail trouveront alors à s'appliquer.

Dans l'hypothèse où le Bailleur opte pour le démantèlement de la Centrale conformément aux options décrites aux points (ii) et (iii) de l'article 8.5, la caducité ne prendra effet qu'après ce démantèlement ait effectivement été réalisé par le Preneur. Si, en revanche, le Bailleur souhaite conserver la totalité des Equipements conformément à l'option décrite au point (i) de l'article 8.5, la caducité prendra effet à compter de la date de notification faite par le Bailleur au Preneur de son choix.

### **Résiliation à la demande du Bailleur**

La résiliation du Bail pourra être poursuivie par le Bailleur, conformément à l'article L. 451-5 du Code rural, en cas de défaut de paiement de loyers ou de manquement ayant des conséquences graves. En tout état de cause, la résiliation pour inexécution ne pourra être obtenue que par la voie judiciaire.

En considération du financement externe de la Centrale, la résiliation s'accompagnera d'un mécanisme visant à permettre aux établissements financiers concernés de réparer les conséquences d'une inexécution du Preneur, afin d'éviter que la résiliation du Bail ne puisse survenir, le cas échéant.

Les alinéas précédents ne font pas obstacle au droit du Bailleur, en cas de non-paiement d'une somme que le Preneur lui devrait en exécution du Bail, d'obtenir paiement, au besoin sous la contrainte et aux frais du Preneur.

Dans une telle hypothèse de résiliation et par exception, le sort des Equipements en fin de bail sera automatiquement régi par le point (iii.) de l'article 8.5 suivant (démantèlement de la totalité des Equipements), sans autre choix possible pour le Bailleur.

En outre, la résiliation ne prendra effet qu'après l'écoulement d'un délai nécessaire à démantèlement de la Centrale, laquelle devra être réalisée dans un délai de DOUZE (12) mois maximum à compter du prononcé de la décision.

Ensuite de la résiliation, le Preneur demeurera tenu de procéder aux démarches nécessaires à la radiation de toutes les garanties prises relativement à la Centrale et publiées.

### **8.5 Sort des Equipements en fin de Bail**

En fin de Bail, que celle-ci intervienne par voie d'expiration, de résiliation ou de caducité, le Bailleur pourra, à son choix :

- i. soit conserver la totalité des Equipements, constructions ou aménagements réalisés par le Preneur, lesquels deviendront la propriété du Bailleur, sans que ceci n'ouvre droit à une quelconque indemnisation du Bailleur et sans que cette cession ait besoin d'être constatée par un acte.
- ii. soit demander au Preneur de procéder exclusivement au démantèlement des équipements électriques (onduleurs, câblages). Le Preneur s'engage dans ce cas, à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité, au démontage et au transport desdits équipements, les autres équipements constructions et aménagements réalisés par le Preneur deviendront la propriété du Bailleur, sans que ceci n'ouvre droit à une quelconque indemnisation du Preneur et sans que cette cession ait besoin d'être constatée par un acte.
- iii. soit demander au Preneur de procéder au démantèlement de la totalité des Equipements, constructions ou aménagements réalisés par le Preneur. Le Preneur s'engage dans ce cas, à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité, au démontage et au transport desdits Equipements et de la remise en état des Terrains.

Le choix du Propriétaire devra être notifié au Preneur dans un délai maximum de DEUX (2) mois à compter de l'expiration du Bail ou de la notification par le Preneur de sa volonté de résilier ou d'invoquer la caducité du Bail. A défaut, il sera automatiquement fait application des conditions de remise en état mentionnées au point (iii.) supra.

Dans les hypothèses présentées aux points (ii.) et (iii.) précédents, il est prévu un délai de SIX (6) mois pour procéder aux opérations de démantèlement. A cette fin, le Bailleur s'engage pendant ce délai à laisser libre accès au

Site au Preneur. En outre, la remise en état devra être constatée par un état des lieux contradictoire aux frais exclusifs du Preneur.

## **8.6 Autres**

Afin de parfaire l'information du Propriétaire, un projet de Bail type est annexé aux présentes. Ce projet de Bail pourra être adapté d'un commun accord entre les Parties, notamment si les spécificités du Projet l'exigent.

## **9. Sinistres**

Dans l'hypothèse où des dommages matériels, du fait du Bénéficiaire et de toutes personnes intervenant pour son compte, seraient occasionnés aux Terrains le cas échéant pendant la phase d'études de faisabilité du Projet, le Bénéficiaire s'engage à indemniser le Propriétaire sur la base d'un devis établi dans les règles de l'art par un professionnel, à l'exclusion des dommages immatériels.

## **10. Situation locative ou hypothécaire**

Le Propriétaire déclare et garantit que les Terrains sont libres de toute location ou réquisition de quelque nature que ce soit.

Le Propriétaire déclare et garantit que les Terrains sont libres de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution de la Promesse.

## **11. Exclusivité**

Le Propriétaire réserve exclusivement son accord au Bénéficiaire pour l'étude et la réalisation du Projet.

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, pendant toute la durée de la Promesse, reconduite ou non, le Propriétaire s'engage à ne conclure aucun contrat, protocole, promesse avec des tiers aux présentes concernant l'étude, la conception, la construction et l'exploitation d'installations de production d'énergie solaire sur les Terrains ou toute autre activité, concurrente ou non, qui pourrait remettre en cause, directement ou indirectement, l'application des présentes, sur les Terrains.

Le Propriétaire s'interdit par ailleurs, pendant toute la durée de la Promesse et de son éventuelle prorogation, de consentir aucun droit réel, droit personnel ni charge quelconque sur les Terrains, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, sans le consentement écrit et préalable du Bénéficiaire.

Le Propriétaire déclare qu'aucun contrat de cet ordre n'existe à la date de signature des présentes.

En cas de non-respect de la présente obligation, une indemnité d'un montant égal aux charges et coûts supportés par le Bénéficiaire augmenté de 30 % de peine et soins pourra être exigée du Propriétaire par le Bénéficiaire.

## **12. Confidentialité**

Le Propriétaire s'engage à assurer la stricte confidentialité de la Promesse. Cette obligation de confidentialité restera en vigueur pendant une durée de TROIS (3) ans à compter de la date à laquelle la Promesse aura pris fin, pour quelque raison que ce soit.

### 13. Défaillance du Propriétaire

En cas de défaillance du Propriétaire qui refuserait de signer le Bail, le Bénéficiaire 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 LRAR au Propriétaire d'avoir à se trouver aux lieu et place désignés par le Bénéficiaire 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 Propriétaire après sommation, le Bénéficiaire pourra demander l'exécution forcée de la Promesse devant la juridiction compétente visée à l'**Article 15.4** des présentes.

En toute hypothèse, la date de prise d'effet du bail sera la date de signature du bail entre les Parties ou la date à minuit à laquelle une décision judiciaire constatant la conclusion du bail serait passée en force de chose jugée, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à ces deux dates.

### 14. Renonciation

Le Bénéficiaire pourra à tout moment renoncer au bénéfice de la Promesse avant la Levée de l'Option. Cette renonciation sera notifiée par le Bénéficiaire au Propriétaire par l'envoi d'une lettre LRAR et prendra effet à la date de la réception de cette lettre par le Propriétaire. En cas de renonciation, le Propriétaire retrouvera son entière liberté, nonobstant l'obligation de confidentialité qui, elle, demeurera applicable dans les conditions prévues à l'Article 12 supra.

### 15. Dispositions diverses

#### 15.1 Cession de la Promesse

Le Propriétaire consent à ce que le Bénéficiaire puisse transférer la Promesse à un tiers. Tout nouveau bénéficiaire est engagé directement envers le Propriétaire à l'exécuter, dans toutes ses conditions, ce qui libère corrélativement le Bénéficiaire, à la date à laquelle cette disposition aura été notifiée par LRAR aux Propriétaires, ce que ce dernier accepte.

#### 15.2 Opposabilité

Les Parties conviennent que la Promesse est opposable à tout futur acquéreur et futur locataire éventuels des Terrains et Terrains à préserver. Le Propriétaire s'engage en conséquence à informer tout futur acquéreur et futur locataire éventuels de l'existence des présentes à l'occasion de toute cession et se porte-fort de l'engagement du tiers cessionnaire à se substituer au Propriétaire dans ses droits et obligations au titre de la présente promesse et ce, à compter de la date de la cession des Terrains.

Le Propriétaire s'engage par ailleurs à informer par écrit le Bénéficiaire au moins TROIS (3) mois avant la date prévue de la cession et plus généralement de tout changement de situation concernant les Terrains.

#### 15.3 Communications

Toutes les communications, notifications, et mises en demeure qui seraient nécessaires pour l'exécution des présentes seront effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social ou au domicile élu, de la Partie qui en sera destinataire (tout délai courant de la date de première présentation de cette lettre, les indications de la Poste faisant foi), ou encore par acte extrajudiciaire ou par remise d'un écrit contre récépissé.

Chacune des Parties s'oblige à notifier à l'autre Partie tout changement de siège social ou de domicile ; à défaut, toutes les communications, notifications et mises en demeure seront valablement faites aux sièges sociaux et domiciles indiqués en tête des présentes.

#### **15.4 Loi applicables – règlement des litiges**

La présente Promesse est soumise au droit français.

En cas de différend, notamment sur l'interprétation, l'exécution, la résiliation de la Promesse et ses suites, les Parties attribuent la compétence au Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouvent les Terrains.

#### **15.5 Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectifs.

#### **15.6 Divisibilité – Modifications**

Si une ou plusieurs des stipulations de la Promesse devait être inefficaces, non valables ou non écrites à la suite d'une décision de justice exécutoire, les autres stipulations n'en demeureraient pas moins valables et efficaces. En ce cas, les Parties s'efforcent de bonne foi de substituer aux dispositions non valables ou inefficaces toutes autres stipulations de nature à maintenir le but des présentes.

#### **15.7 Annexes**

Les Annexes suivantes font partie intégrante de la Promesse, étant précisé que, conformément au droit, les Parties se libèrent mutuellement d'avoir à en parapher les pages (sauf à toutes les parapher en face, dans la marge, en cas de rature ou d'ajout manuscrit).

Fait en DEUX (2) exemplaires originaux, chacune des Parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Fait à .....

Fait à .....

Le .....

Le .....

**POUR LE BENEFICIAIRE**

**POUR LE PROPRIETAIRE**

La Société RES

La commune d'Aubignosc

### **Annexes**

*Annexe 1 : Projet de bail emphytéotique*

*Annexe 2 : Autorisation de dépôt des demandes d'autorisations relatives au projet*

## Annexe 1- Bail Emphytéotique

### BAIL EMPHYTEOTIQUE

L'AN DEUX MILLE [A COMPLETER]

Le [A COMPLETER]

Maître [nom], Notaire, titulaire d'un office notarial dont le siège est [lieu].

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées :

[.], Société à responsabilité limitée au capital de [.], euros, domiciliée au [.], immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Avignon sous le numéro [.], représentée par [.], dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par acte sous seing privé par [],[.] de la société,

Ci-après dénommée le « **Bailleur** ».

**ET**

[.], Société à responsabilité limitée au capital de [.], euros, domiciliée au [.], immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Avignon sous le numéro [.], représentée par [.], dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par acte sous seing privé par [],[.] de la société,

Ci-après dénommée le « **Preneur** ».

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après désignés ensemble les « **Parties** » et individuellement la « **Partie** ».

### **TERMINOLOGIE**

- « **Annexe** » : désigne tous documents annexés aux présentes ; l'ensemble des Annexes forment un tout indissociable avec le bail lui-même ; elles acquièrent le même caractère d'authenticité que si elles avaient intégralement figuré dans le corps du présent contrat de bail emphytéotique.
- « **Bail** » : désigne le bail emphytéotique objet des présentes.
- « **Bailleur** » : désigne [Insérer nom du ou des bailleurs]. Ces personnes contractent les obligations mises à leurs charges, conjointement et solidairement entre elles.
- « **Centrale Solaire** » : désigne la centrale photovoltaïque au sol produisant de l'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil et destinée à être raccordée au réseau de distribution d'électricité.

- « **Equipements** » : désigne les composantes de la Centrale Solaire, en ce compris tout système électrique, onduleur, poste de livraison électrique et de divers matériaux de raccordement de l'installation photovoltaïque au réseau électrique et tout équipement qui viendrait les compléter ou les remplacer.
- « **Fonds dominant** » : désigne les parcelles visées à l'Article 3.4 de la Partie II - Conditions Particulières liées à l'exploitation des aménagements des Terrains et reportée sur le plan de masse annexé aux présentes.
- « **Fonds servant** » : désigne les parcelles visées à l'Article 3.4 de la Partie II - Conditions Particulières liées à l'exploitation des aménagements des Terrains et reportée sur le plan de masse annexé aux présentes, consenties au titre de servitude réelle de passage et de câbles et pour toute la durée du Bail au Preneur.
- « **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 être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant.
- « **Masque Solaire** » : désigne toute ombre portée sur la Centrale Solaire faisant obstacle à l'ensoleillement des capteurs et qui pourrait avoir pour conséquence de diminuer le rendement de la production d'électricité générée par la Centrale Solaire.
- « **Plan de Masse** » : désigne le plan demeuré annexé aux présentes après mention, matérialisant l'implantation de la Centrale Solaire et ses Equipements, ainsi que les principales caractéristiques techniques de la Centrales Solaire, notamment en termes d'accès.
- « **Réseau Public** » : désigne le réseau public de transport ou de distribution d'électricité.
- « **Terrains** » : désignent les parcelles cadastrales listées à l'Article 3 des Conditions Générales du Bail sur lesquelles seront implantés la Centrale Solaire et ses Equipements.
- « **Terrains à Préserver** » : désignent les terrains contigus ou situés autour de la Centrale Solaire et sur lesquels il convient de ne pas édifier de construction, notamment de type bâtiment ou mur au-dessus du niveau du sol, et à ne pas planter tout ouvrage ou végétal, tel que notamment des arbres et plants, qui puisse faire obstacle à l'ensoleillement des futurs capteurs solaires et risquer de diminuer ainsi le rendement des Equipements envisagés.

Les Terrains à Préserver sont listés à l'Article 3.3 de la Partie II - Conditions Particulières liées à l'exploitation des Terrains.

## **CONTEXTE DE L'OPERATION**

Le Preneur a notamment pour activité la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables, entre autres grâce à des centrales photovoltaïques recourant à l'énergie radiative du soleil.

Le Preneur a proposé au Bailleur, sous réserve de la réalisation de conditions suspensives, d'installer sur ses Terrains une Centrale Solaire en vue de vendre l'électricité produite à Electricité de France (EDF) ou toute autre société concurrente de distribution et fourniture d'électricité, ce que le Bailleur a accepté. Les Parties ont formalisé leur accord par la signature d'une promesse de bail emphytéotique le [\[insérer date de la signature de la Promesse de Bail\]](#).

Les Parties sont convenues de régulariser par les présentes un Bail afin de permettre au Preneur d'envisager la réalisation pratique de la Centrale Solaire.

## **DECLARATIONS ET CONDITIONS DETERMINANTES**

### **Concernant le Bailleur**

Le Bailleur déclare :

- i. que les éléments d'identification indiqués en tête des présentes tels que, notamment, état civil, domicile, sont exacts ;
- ii. qu'il dispose de la pleine capacité de s'obliger ;
- iii. qu'il n'est en contravention avec aucune disposition légale régissant les sociétés ;
- iv. qu'il est constitué en France, sous le régime de la législation Française, a son siège social en France et effectue l'opération objet des présentes pour son compte général en France ;
- v. qu'il n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur la faillite personnelle, les banqueroutes, et le redressement ou la liquidation judiciaire et qu'il n'est pas en état de cessation de paiements, ne tombe pas, et n'est pas susceptible de tomber, sous le coup des textes en vigueur sur la confiscation ;
- vi. qu'il est régulièrement propriétaire des Terrains pris à bail et que ceux-ci ne font l'objet d'aucun privilège, sûreté, hypothèque ou autre charge réelle.

En outre, le représentant du Bailleur déclare n'avoir fait l'objet d'aucune interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une personne morale.

### **Concernant le Preneur :**

Le représentant ès-qualités du Preneur déclare :

- i. que le Preneur est une société de droit dûment constituée et existant valablement, dont le siège social est à l'adresse indiquée en tête des présentes ;
- ii. que le Preneur ne fait pas l'objet de mesures visées au Livre VI du code de commerce, relatif aux difficultés des entreprises et portant sur la procédure de conciliation, la sauvegarde de conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire ou qu'un liquidateur en application des textes susvisés n'est susceptible d'être introduite par un tiers ;
- iii. le Preneur et ses représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux, et le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser conclure et exécuter ses obligations nées des présentes ;
- iv. que la signature des présentes et leur exécution par le Bailleur ne contrevient à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés aux termes des présentes.

### **IL A EN CONSEQUENCE ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

## **PARTIE I – CONDITIONS GENERALES**

### **Article 1 - Objet**

Le Bailleur donne à bail, conformément aux dispositions des Articles L. 451-1 et suivants du Code rural, pour la durée et moyennant les conditions ci-après indiquées, au Preneur qui accepte. Les Terrains sont définis à l'Article 3.

### **Article 2 - Constitution et acquisition de droits réels**

Le Bail confère au Preneur un droit réel sur les Terrains, lequel droit réel permet notamment au Preneur de grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent Bail et les constructions qu'il aura édifiées sur les Terrains, ou de consentir un crédit-bail, ou une hypothèque sur le droit qu'il détient.

Le Preneur pourra, en outre, consentir, conformément à la loi, les servitudes nécessaires à la poursuite de son activité; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du Bailleur.

Le Bailleur donne tous pouvoirs au Preneur à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation de la Centrale Solaire.

### **Article 3 - Désignation des Terrains**

Les Terrains sont constitués des parcelles suivantes :

<b>SECTION</b>	<b>NUMERO</b>	<b>LIEUDIT</b>	<b>SUPERFICIE</b>
			a ca

tels que les Terrains se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances, et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

Il est expressément convenu entre les Parties que les Terrains nécessaires ont été déterminés par le Preneur en fonction des études de faisabilité et de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la Centrale Solaire. A cet égard, les Terrains ont fait l'objet d'une division cadastrale dont il résulte d'un document d'arpentage dressé par le cabinet de géomètres-experts [A RENSEIGNER] : ..... , lequel document d'arpentage demeurera annexé à l'extrait cadastral.

L'implantation de la Centrale Solaire qui sera édifiée sur les Terrains est matérialisée sur un Plan de Masse visé par les Parties et qui figure en **Annexe 1** des présentes.

### **Article 4 - Nature et quotité**

Le Bailleur déclare être le seul propriétaire en pleine propriété des Terrains, sis aux Lieudits [A RENSEIGNER] sur la Commune de [A RENSEIGNER] (Département [A RENSEIGNER]) ainsi qu'il en est attesté dans l'origine de propriété.

## **Article 5 - Origine de la propriété**

Les Terrains appartiennent au Bailleur par suite des faits et actes suivants :

### **[A RENSEIGNER]**

Le Bailleur déclare que les Terrains et ses accessoires et tous les droits qui y sont attachés sont libres de toute location, hypothèque ou privilège susceptibles d'être invoqué par des tiers et qui pourraient nuire aux droits du Preneur.

A compter de ce jour, le Bailleur s'interdit tout acte susceptible de porter atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques des Terrains, et de consentir sur les Terrains quelque droit réel ou personnel que ce soit, susceptible de porter atteinte aux droits du Preneur.

## **Article 6 - Jouissance**

Les Terrains pris à Bail sont libres de toute occupation et location et en bon état locatif, ainsi que le déclarent les Parties.

Les Parties conviennent qu'un état des lieux sera réalisé contradictoirement au plus tard 15 (QUINZE) jours avant l'ouverture du chantier de construction de la Centrale Solaire laquelle sera notifiée au Bailleur sur la base de la Déclaration d'Ouverture de Chantier notifiée à la mairie de la commune d'implantation de la Centrale Solaire.

Le Bailleur s'engage expressément et irrévocablement, pour lui et ses préposés, à respecter les conditions ci-après, arrêtées d'un commun accord entre le Preneur et le Bailleur:

### **D'une manière générale :**

- i. Toute intervention et accès aux Volumes de la Centrale Solaire par le Bailleur et tout Prestataire du Bailleur devra obligatoirement être notifiée au Preneur ;
- ii. Un délai de 48 h minimum, sauf en cas de danger grave imminent, devra être respecté avant toute intervention sur les Volumes Immobilier par le Bailleur et tout Prestataire du Bailleur;
- iii. Les modes opératoires du Bailleur et de tous ses prestataires seront préalablement communiqués au Preneur ;
- iv. Toute intervention du Bailleur et de tout Prestataire du Bailleur sur les Volumes devra être réalisée dans le respect des règles et des normes HSE en vigueur. (Les équipements de protection individuels adéquats pourront être mis à disposition par le Preneur) ;
- v. Le Bailleur s'engage, le cas échéant, à former et informer son personnel des conditions de sécurité à l'intérieur des Volumes et se porte fort du respect de cette obligation pour le compte de ses Prestataires ;

### **Spécificités à la phase de construction de la Centrale Solaire :**

Le Bailleur et tout Prestataire ou intervenant du Bailleur sur les Volumes loués nommeront au Preneur un interlocuteur unique sur les aspects HSE dans le but d'être en cohérence avec les mesures définies dans le Plan Général de Coordination Sécurité Protection de la Santé (PGCSPS) pour toute la durée du chantier de construction de la Centrale Solaire.

### **Spécificités à la phase d'exploitation de la Centrale Solaire :**

- i. Il est strictement interdit au Bailleur et tous Prestataires du Bailleur de porter atteinte aux installations constituant la Centrale Solaire,
- ii. Il est formellement interdit au Bailleur et tous Prestataires du Bailleur d'importer des produits chimiques sur les Volumes Immobiliers Loués sans autorisation préalable du Preneur,

- iii. D'éventuels travaux à réaliser par le Bailleur à l'intérieur des Volumes Loués ne pourront être réalisés qu'avec l'autorisation préalable écrite du Preneur.

#### **Article 7 - Prise en possession des Terrains**

Le Preneur prendra possession des Terrains et des servitudes accessoires objets du présent Bail dans l'état constaté au moment de la mise à disposition des Terrains, par un état des lieux contradictoire constaté par huissier de justice en présence des Parties, sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité en raison de cet état ou à l'exécution de quelques travaux préalables que ce soit, sauf accord particulier des Parties.

Un deuxième état des lieux de la voirie sera établi selon les mêmes modalités à la fin des travaux. Les dégradations potentielles liées aux travaux et constatées entre ces deux passages seront réparées aux frais du Preneur.

#### **Article 8 - Destination**

Par l'effet du présent Bail, le Preneur aura le droit d'implanter sur les Terrains objet du Bail, une Centrale Solaire, suivant les conditions imposées par l'Arrêté Préfectoral donnant autorisation de construction (« **le Permis de Construire** ») figurant en **Annexe 2** des présentes.

Ce Bail permet notamment au Preneur :

- i. d'implanter sur les Terrains une Centrale Solaire, en ce compris l'ensemble de ses Equipements ;
- ii. d'aménager les accès au Terrains pour des véhicules à moteurs (voitures, camions, engins de chantier et d'exploitation) ;
- iii. d'implanter, dans le respect des normes de sécurité et de salubrité applicables au site, les gaines, chemins de câbles, câbles, tuyauteries nécessaires à l'exploitation normale de la centrale ;
- iv. d'avoir accès et d'utiliser comme emprise au sol pendant toute la durée des travaux le périmètre nécessaire ;
- v. d'exploiter et d'entretenir de jour comme de nuit les installations et d'y avoir un libre accès, 24 heures sur 24 ;
- vi. de clôturer la Centrale Solaire et ses Equipements.

#### **Article 9 - Entrée en vigueur, prise d'effets et durée du Bail**

Le Bail entrera en vigueur le jour de la signature des présentes par la dernière des Parties. Il est conclu pour une durée de *[nombre d'années en toutes lettres (nombre en chiffre)]*, laquelle durée commencera à la levée des conditions suspensives listées ci-après (la « **Prise d'Effet** »), lesquelles devront, en tout état de cause, être purgées au plus tard XXX (XXX) mois après l'entrée en vigueur du Bail :

1. Présence d'un projet, vice ou servitude sur les Terrains ou sur les Terrains à Préserver, lesquels sont de nature à déprécier de manière significative leur valeur ou à nuire à l'affectation à laquelle le Preneur destine les Terrains ;
2. Incompatibilité du projet de Centrale avec les documents d'urbanisme applicables sur la collectivité d'assiette du Projet;
3. Défaut d'obtention des autorisations administratives définitives nécessaires à la construction et à l'exploitation du Projet. A toute fin utile, il est précisé qu'une autorisation administrative est réputée définitive lorsqu'elle est purgée de toute possibilité de recours des tiers et de retrait de l'autorité administrative dont elle émane.

Dans un tel cas, la Société s'engage à mettre en œuvre toutes les diligences requises en vue d'obtenir cette autorisation et à en justifier au Propriétaire à première demande ;

4. Non sélection du Projet au titre d'un appel d'offre ministériel relatif à la vente de l'électricité produite par la Centrale;
5. Non obtention de soutiens financiers externes permettant le financement d'au moins QUATRE VINGT (80) pourcent du prix d'acquisition et de construction du Projet et de la TVA afférente. Ces soutiens financiers devant être remboursable sur une durée d'au moins QUINZE (15) années, à un taux annuel fixe inférieur à QUATRE (4) pourcent, hors assurance;
6. Absence de contrat de vente de l'électricité produite par la Centrale avec EDF ou tout distributeur-fournisseur;
7. non obtention d'une convention technique de raccordement avec le gestionnaire du réseau électrique concerné.

Conformément à l'article 1304-4 du Code Civil, le Preneur peut toujours renoncer à se prévaloir de ces conditions suspensives, s'il lui est possible de réaliser la Centrale sans dépendre de l'un des événements précités.

A la levée des conditions suspensives ou à leur renonciation, le Preneur informera le Bailleur sans délai, par lettre LRAR. Elle pourra alors commencer à se servir des Volumes QUINZE (15) jours après première présentation de cette LRAR.

[OU]

Le Preneur déclare renoncer aux conditions suspensives susvisées. La prise d'effet du Bail est subséquentement concomitante à la signature des présentes par la dernière des Parties.

#### **Article 10 - Reconduction**

Le Bail ne pourra faire l'objet d'aucune reconduction tacite.

Au plus tard 12 (DOUZE) mois avant la date d'expiration du présent Bail, le Preneur pourra notifier au Bailleur par Lettre Recommandée avec Accusé de réception son intention de renouveler le présent Bail.

Si le Bailleur confirme au Preneur son intérêt pour une prorogation de bail, les Parties conviennent d'ores et déjà qu'elles se réuniront avant l'expiration du délai susvisé pour s'accorder sur les modalités de prorogation du Bail, et notamment sur la durée et les conditions financières relatives à cette prorogation.

Le Bailleur pourra refuser cette prorogation ou renouvellement, ce refus n'ayant pas à être motivé. Il est précisé que le silence du Bailleur ne vaudra pas acceptation.

Si le Bailleur entend relouer les Terrains, il s'engage à notifier au Preneur en priorité et par Lettre en Recommandé avec Accusé de Réception les clauses et conditions du nouveau bail et à lui donner la préférence sur tout autre candidat à des charges et conditions équivalentes, sous réserve du respect de la réglementation applicable.

Ce droit de priorité ne pourra s'exercer que dans les 4 (QUATRE) années suivant la fin du Bail.

#### **Article 11 - Opposabilité aux Acquéreurs**

Les Parties conviennent que le Bail est opposable à tout futur acquéreur éventuel des Terrains et/ou des Terrains à Préserver. Le Bailleur s'engage en conséquence à informer tout futur acquéreur éventuel de l'existence des présentes à l'occasion de toute cession et se porte-fort de l'engagement du tiers cessionnaire à se substituer au Bailleur dans ses droits et obligations au titre du présent bail et ce, à compter de la date de la cession desdits Terrains et/ou Terrains à Préserver.

Le Bailleur s'engage par ailleurs à informer par écrit le Preneur de tout changement de situation concernant les Terrains et les Terrains à Préserver.

## **Article 12 - Droit de préférence**

Dans l'hypothèse où le Bailleur souhaiterait céder les Terrains et Terrains à Préserver pendant la durée des présentes, il s'engage à en proposer, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'acquisition en priorité au Preneur.

Le Bailleur, dans le cas où il entendrait procéder, pendant la durée du présent bail, à la vente de tout ou partie des Terrains, devra en informer préalablement le Preneur dans un délai de 3 (TROIS) mois, et lui notifier la désignation des biens à céder, le prix proposé et les conditions principales de la cession envisagée, de manière à mettre le Preneur en mesure, dans le délai de 3 (TROIS) mois à compter de la notification du projet de cession et, si bon lui semble, de se substituer au tiers acquéreur.

Dans l'hypothèse où, le Preneur ayant renoncé à l'acquisition, le Bailleur procédait à la vente de tout ou partie des Terrains à un tiers, le Bailleur s'engage à faire obligation au tiers acquéreur de respecter l'intégralité des clauses et conditions du présent Bail.

En cas de vente des Terrains à un tiers, le Bailleur s'engage à faire respecter le Bail par l'acquéreur qui viendra dans les droits et obligations du Bailleur en vertu du bail.

A ce titre, le Bailleur s'engage à insérer la clause suivante dans le contrat de vente de tout ou partie des Terrains à un tiers : « *L'acquéreur est subrogé dans les obligations découlant de la présente convention de bail emphytéotique conclue entre XX et le propriétaire du terrain* ».

## **Article 13 - Loyer**

A compter de la prise d'effet du Bail et pendant toute la durée restant à courir, la Société versera un loyer de *montant en toutes lettres Majuscule (montant en chiffres)* EUROS Hors Taxes par période de 365 jours, suivant les modalités ci-après :

- a) Le loyer de base au titre du Bail comprend l'occupation des Volumes sur lesquels seront notamment implantés les Equipements et les servitudes (telles que, sans pour autant que cette liste soit limitative, les accès, les passages de câbles et les réseaux enterrés et aériens nécessaires à la réalisation du Projet).
- b) De convention expresse entre les Parties, le montant du loyer annuel sera réajusté automatiquement, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable de part ou d'autre, comme indiqué ci-dessous.
- c) Le loyer annuel sera indexé suivant l'indexation « L » appliquée à l'électricité d'origine solaire photovoltaïque, telle que mentionnée au cahier des charges des appels d'offres nationaux publié par la CRE en date du 24/08/2016 modifié, définie ci-après :

$$L = 0,8 + 0,1 (ICTrev-TS/ ICTrev-TS_0) + 0,1 (FM0ABE0000/ FM0ABE0000_0)$$

Formule dans laquelle:

- ICTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1<sup>er</sup> novembre précédent 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 ;
- FM0ABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1<sup>er</sup> novembre précédent 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 \_ A10BE \_ prix départ usine ;

- ICHTrev-TS0 et FMOBE00000 sont les dernières valeurs définitives connues à la date de la prise d'effet du contrat d'achat.

Les coefficients d'indexation qui seront pris en compte seront la dernière valeur des indices connus au 1<sup>er</sup> novembre précédant la date anniversaire du bail.

Si avant l'expiration du Bail l'un des éléments de contexture de la formule de ce coefficient « L » cesse d'être publié ou si ce coefficient cesse d'être applicable, ou s'il est simplement modifié, il sera automatiquement fait application de l'élément de remplacement publié par l'autorité compétente.

A défaut d'une telle publication, l'élément de contexture ou le coefficient sera arrêté d'un commun accord entre les Parties ; à défaut d'accord, par un expert choisi d'un commun accord entre les Parties, ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel l'Emplacement est situé. Les Parties s'engagent à respecter l'avis de cet expert.

Les coefficients d'indexation qui seront pris en compte seront la dernière valeur des indices connus au 1<sup>er</sup> novembre précédant la date anniversaire du Bail.

- d) Le Preneur s'oblige à payer ce loyer au Bailleur, ou pour lui à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, chaque année, en une seule fois et au plus tard le 1<sup>er</sup> mars (terme à échoir). Par exception, la première année, le Preneur paiera d'avance le loyer prorata temporis de la date de prise d'effet du Bail et jusqu'au 31 décembre de la même année.

Le paiement s'effectuera par virement bancaire (le Bailleur fournissant un RIB à cet effet). En contrepartie, le Bailleur fournira quittance au Preneur gratuitement.

En cas de retard de paiement, il sera fait application du taux de l'intérêt légal, à compter du premier jour de retard (*i.e.* le 2 mars), automatiquement.

#### **Article 14 - Fiscalité**

Faisant application de l'Article 260-2° du code général des impôts, le représentant ès qualité du Preneur déclare vouloir soumettre le présent Bail à la TVA Immobilière. En conséquence, le loyer ci-dessus convenu devra être regardé comme un loyer hors taxes.

A cet effet, il est stipulé ce qui suit:

- i. Les Terrains faisant l'objet du présent Bail n'étaient pas placés antérieurement dans le champ d'application de la TVA, ce que confirme le Bailleur ;
- ii. les Terrains sont destinés à la construction de la Centrale Solaire et de l'ensemble de ses Equipements qui couvriront avec leurs dépendances la totalité des Terrains Immobiliers pour lesquels il a obtenu le permis de construire numéro PC [A RENSEIGNER] délivré par le Préfet de [A RENSEIGNER] en date du [A RENSEIGNER].
- iii. Par suite, le présent Bail est exonéré du droit d'enregistrement de bail.

En outre, conformément à l'Article 1594-OG du Code Général des Impôts, le Bail est également exonéré du paiement de la taxe de publicité foncière.

Les loyers ci-dessus étant stipulés hors TVA, soit [inscrire la somme en toutes lettres] EUROS ([inscrire la somme en chiffres] €) annuel, la taxe due au titre de cette option s'élève quant à elle à [inscrire la somme en toutes lettres] ([inscrire la somme en chiffres]) €par an.

#### **Article 15 - Enregistrement et Hypothèques**

Le salaire du Conservateur des Hypothèques est calculé sur la base du montant total du loyer au titre du présent Bail, et s'élève à la somme de [inscrire la somme en toutes lettres] EUROS ([inscrire la somme en chiffres] €).

## **Article 16 - Urbanisme**

La demande générale de renseignements d'urbanisme délivrée par la commune est annexée au présent Bail.

Le Preneur, après avoir pris connaissance de ce document, tant par lui-même, ainsi que le constate la signature qu'il y a apposée, que par la lecture que lui en a faite le Notaire soussigné, déclare vouloir faire son affaire personnelle, tant des servitudes qui peuvent en résulter que de celles qui ont pu être créées, depuis la date de délivrance dudit document, le tout sans recours contre le Bailleur.

## **Article 17 - Risques naturels et technologiques**

Le notaire soussigné informe les Parties des dispositions de l'Article L. 125-5 du Code de l'Environnement, ci-dessous littéralement rapportées :

« I. — Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux Articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux Articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'Article L. 125-2 ou de l'Article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime.

## **Article 18 - Archéologie préventive**

Conformément aux dispositions du code du patrimoine en vigueur au jour de la signature des présentes, le Préfet de Région a la possibilité de demander qu'un diagnostic en matière d'archéologie préventive soit établi, que des fouilles soit organisées et éventuellement que des mesures de conservation ou de sauvegarde soient prises, en cas de présence d'éléments du patrimoine archéologique. Ces diverses mesures pourront être prises lorsque des opérations

d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

Le Notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions réglementaires du code du patrimoine relatives aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Ont ainsi respectivement été expliqués par le Notaire susvisé :

- i. les conséquences résultant de la mise en œuvre de ces dispositions,
- ii. les délais de mise en œuvre des principales étapes des diverses procédures susceptibles d'être arrêtées par le Préfet de Région,
- iii. les indications qui seront portées sur les pièces d'urbanisme,
- iv. et les modalités de la convention susceptible d'être conclue entre l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives et la personne qui projette les travaux.

#### **Article 19 - Déclarations particulières- Environnement**

*[à insérer au cas par cas, notamment si les Terrains loués sont constitués d'une ancienne Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux // apporter des précisions sur le site, les éventuels arrêtés préfectoraux afférents...]*

#### **Article 20 - Edification de(s) construction(s)**

Le Preneur se réserve la possibilité d'édifier ou faire édifier sur les Terrains, à ses frais et sous sa responsabilité, toutes constructions et installations nécessaires à la création de la Centrale Solaire, conformément à la destination du présent Bail.

Ces constructions et installations devront être édifiées et réalisées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire.

Sur les Terrains, en plus de la Centrale Solaire, le Preneur pourra également installer et exploiter des équipements de sécurité incendie, des éléments de clôture et de fermeture par portail et de caméras de surveillance et tous accessoires nécessaires à l'exploitation de la Centrale Solaire.

#### **Article 21 - Entretien des constructions, installations et aménagements**

Le Preneur s'engage, pendant toute la durée du Bail, à conserver en bon état d'entretien les constructions et installations édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le Preneur s'engage également à répondre des incendies et autres sinistres qui pourraient survenir sur les constructions et installations édifiées par lui dans les conditions de l'article 1733 du Code civil.

En cas de sinistre, le Preneur pourra, si bon lui semble, procéder à la reconstruction de la Centrale Solaire ou à la remise en état des parties endommagées des Terrains ou à la reconstruction des fractions détruites, sous réserve de l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives préalables nécessaires.

#### **Article 22 - Cession et apport en société**

Le Preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à toute personne de son choix. Le ou les cessionnaires, le cas échéant ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le Bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent bail emphytéotique.

En cas de fusion du Preneur ou en cas d'apport en société, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit au Preneur dans tous les droits et obligations découlant du présent bail emphytéotique.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de fusion ou d'apport sera délivrée au Bailleur aux frais du Preneur.

Ainsi, dans le cas où le Preneur serait amené à procéder à la cession de la Centrale Solaire à un tiers acheteur, une telle opération entraînera automatiquement le transfert des droits et obligations du Bailleur issus du présent Bail au dit-acheteur, sans que le Bailleur ne puisse s'y opposer.

### **Article 23 - Locations**

Le Preneur pourra louer librement les constructions et installations édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du Bail.

En conséquence, à l'expiration du Bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le Preneur ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

### **Article 24 - Contributions**

Le Preneur acquittera pendant toute la durée du Bail, en sus du loyer visé à l'**Article 13 -de la Partie I - Conditions Générales** du présent Bail, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels les Terrains loués, les constructions, ouvrages, installations et améliorations effectuées par le Preneur sur les Terrains, incluant les travaux et aménagements de raccordement de la Centrale Solaire, seront ou pourront être assujettis.

### **Article 25 - Assurances**

Le Preneur sera tenu d'assurer, dès le début du présent Bail, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions et installations qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Le Preneur informe le Bailleur qui le reconnaît que les contrats d'assurance, pour le bénéfice des indemnités d'assurance, pourront être délégués au bénéfice des institutions financières ou les établissements de crédit participant au financement de la centrale solaire.

### **Article 26 - Sinistres**

En cas de sinistre sur la Centrale Solaire et/ou les Equipements y afférant, les indemnités versées par les compagnies d'assurance au Preneur seront employées à la réparation et à la remise en état de la Centrale Solaire et/ou des Equipements, sauf si le Preneur décide de mettre fin au Bail.

Le Preneur devra à cette fin obtenir les autorisations administratives qui seraient nécessaires à l'exécution de ces travaux de réparation et de remise en état.

En cas de non obtention des autorisations administratives requises et plus généralement, pour le cas d'impossibilité de réparation et de remise en état de Centrale Solaire et/ou des Equipements, ou d'impossibilité de poursuivre l'exploitation de la Centrale Solaire et/ou des Equipements dans des conditions économiques satisfaisantes, la

résiliation du Bail pourra, sans indemnité de part ou d'autre, être demandée par le Preneur, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, notifié au Bailleur.

Dans ce cas, la résiliation prendra effet de plein droit 30 (TRENTE) jours après la réception effective de la notification par le Bailleur.

### **Article 27 - Dommages**

Le Preneur répondra à tout dommage susceptible d'être causé par la Centrale Solaire et/ou ses Equipements, que ce dommage affecte le Bailleur ou un tiers.

Le Preneur assumera tout dégât, toute détérioration ou panne de la Centrale Solaire et/ou ses Equipements, et supportera les conséquences directes susceptibles d'en résulter pour lui.

En cas de dommages affectant la Centrale Solaire et/ou ses Equipements relevant du fait ou de la faute du Preneur ou de ses ayant droit, le Preneur sera tenu de procéder à toutes réparations et remises en état nécessaires.

Pour sa part, le Bailleur répondra de tout dommage qu'il causerait (ou dont une personne ou une chose dont il est responsable, causerait) à la Centrale Solaire et/ou ses Equipements.

### **Article 28 - Caducité – Résiliation**

#### **28.1 Caducité**

Si, pour une raison objective et indépendante du Preneur, il se produit au cours du Bail un ou plusieurs événements l'empêchant d'exploiter durablement la Centrale qu'il envisage ou de vendre l'électricité produite à des conditions assurant la pérennité du Preneur, celui-ci pourra invoquer la caducité du Bail, sans que le Bailleur ne puisse prétendre à une quelconque indemnité.

Le Preneur ne pourra s'en prévaloir moins de DIX-HUIT (18) ans et UN (1) jour après la prise d'effet du Bail.

En outre, si le Preneur a bénéficié d'un financement externe pour construire la Centrale, sa faculté d'invoquer la caducité sera subordonnée à un mécanisme permettant aux établissements financiers concernés d'éviter cette caducité, le cas échéant.

Si le Preneur souhaite mettre en œuvre cette faculté, il en informera sans délai le Bailleur par lettre LRAR et les dispositions de l'article 2 de la PARTIE II « CONDITIONS PARTICULIERES LIEES A L'EXPLOITATION DES AMENAGEMENTS DES TERRAINS » relatives au sort des équipements en fin de Bail trouveront alors à s'appliquer.

Dans l'hypothèse où le Bailleur opte pour le démantèlement de la Centrale conformément aux options décrites aux points (ii) et (iii) de l'article 2 de la PARTIE II « CONDITIONS PARTICULIERES LIEES A L'EXPLOITATION DES AMENAGEMENTS DES TERRAINS », la caducité ne prendra effet qu'après ce démantèlement ait effectivement été réalisé par le Preneur. Si, en revanche, le Bailleur souhaite conserver la totalité des Equipements conformément à l'option décrite au point (i) de l'article 2 de la PARTIE II « CONDITIONS PARTICULIERES LIEES A L'EXPLOITATION DES AMENAGEMENTS DES TERRAINS », la caducité prendra effet à compter de la date de notification faite par le Bailleur au Preneur de son choix.

#### **28.2 Résiliation à la demande du Preneur**

La résiliation du Bail pourra être demandée par le Preneur sans que le Bailleur ne puisse prétendre à une quelconque indemnité dans les cas suivants :

- (i) annulation d'une des autorisations administratives nécessaires à la poursuite de l'exploitation de la Centrale ou de sauvegarder une activité bénéficiaire;

- (ii) évolution du cadre légal, réglementaire, administratif ne permettant pas au Preneur de poursuivre l'exploitation de la Centrale;
- (iii) résiliation du contrat de vente d'électricité liant le Preneur à EDF ou à tout autre distributeur ;
- (iv) non renouvellement du contrat de vente d'électricité liant le Preneur à EDF ou à tout autre distributeur-fournisseur ou absence pendant UN (1) an à compter de l'expiration du contrat initial d'acquéreur pour l'énergie produite par la Centrale empêchant le Preneur de sauvegarder une activité bénéficiaire ;

Si le Preneur souhaite mettre en œuvre cette faculté, il en informera sans délai le Bailleur par lettre LRAR et les dispositions de l'article 2 de la PARTIE II « CONDITIONS PARTICULIERES LIEES A L'EXPLOITATION DES AMENAGEMENTS DES TERRAINS » relatives au sort des équipements en fin de Bail trouveront alors à s'appliquer.

Dans l'hypothèse où le Bailleur opte pour le démantèlement de la Centrale conformément aux options décrites aux points (ii) et (iii) de l'article 2 de la PARTIE II « CONDITIONS PARTICULIERES LIEES A L'EXPLOITATION DES AMENAGEMENTS DES TERRAINS », la caducité ne prendra effet qu'après ce démantèlement ait effectivement été réalisé par le Preneur. Si, en revanche, le Bailleur souhaite conserver la totalité des Equipements conformément à l'option décrite au point (i) de l'article 2 de la PARTIE II « CONDITIONS PARTICULIERES LIEES A L'EXPLOITATION DES AMENAGEMENTS DES TERRAINS », la caducité prendra effet à compter de la date de notification faite par le Bailleur au Preneur de son choix.

### **28.3 Résiliation à la demande du Bailleur**

La résiliation du Bail pourra être poursuivie par le Bailleur, conformément à l'article L. 451-5 du Code rural, en cas de défaut de paiement de loyers ou de manquement ayant des conséquences graves. En tout état de cause, la résiliation pour inexécution ne pourra être obtenue que par la voie judiciaire.

En considération du financement externe de la Centrale, la résiliation s'accompagnera d'un mécanisme visant à permettre aux établissements financiers concernés de réparer les conséquences d'une inexécution du Preneur, afin d'éviter que la résiliation du Bail ne puisse survenir, le cas échéant.

Les alinéas précédents ne font pas obstacle au droit du Bailleur, en cas de non-paiement d'une somme que le Preneur lui devrait en exécution du Bail, d'obtenir paiement, au besoin sous la contrainte et aux frais du Preneur.

Dans une telle hypothèse de résiliation et par exception, le sort des Equipements en fin de bail sera automatiquement régi par le point (iii.) de l'article 2 de la PARTIE II « CONDITIONS PARTICULIERES LIEES A L'EXPLOITATION DES AMENAGEMENTS DES TERRAINS », (démantèlement de la totalité des Equipements), sans autre choix possible pour le Bailleur.

En outre, la résiliation ne prendra effet qu'après l'écoulement d'un délai nécessaire à démantèlement de la Centrale, laquelle devra être réalisée dans un délai de DOUZE (12) mois maximum à compter du prononcé de la décision.

Ensuite de la résiliation, le Preneur demeurera tenu de procéder aux démarches nécessaires à la radiation de toutes les garanties prises relativement à la Centrale et publiées.

## **Article 29 - Propriété des constructions et installations**

La Centrale Solaire ainsi que ses Equipements et plus généralement tous travaux et aménagements effectués par le Preneur sur les Terrains resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent Bail.

Cette obligation serait reportée dans le temps en cas de prorogation du présent Bail ou signature d'un nouveau bail jusqu'à la nouvelle date d'expiration.

Pendant toute la durée prévue du Bail, tous les travaux, ouvrages, installations et aménagements effectués par le Preneur sur les Terrains loués seront et resteront sa seule propriété, quelle que soit la qualification que pourrait recevoir l'accord des Parties.

Aussi, tous travaux d'implantation des Equipements et des aménagements permettant le raccordement de la Centrale Solaire au réseau public installés par le Preneur, seront et resteront sa seule propriété, quelle que soit la qualification que pourrait recevoir l'accord des Parties.

Afin de préserver cette propriété dans l'hypothèse où le Bailleur envisagerait de souscrire un nouveau financement ou de refinancer des concours bancaires existants, il garantit qu'il informera spécialement le bailleur de fonds de la conclusion du présent Bail et obtiendra sa renonciation à toute accession aux constructions, ouvrages, installations et améliorations réalisées ou envisagées par le Preneur sur les Terrains loués et sur l'assiette des servitudes, droits d'implantation ou d'occupation afférents, tant que le Bail s'exécutera.

### **Article 30 - Modification des constructions et installations**

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur pourra modifier librement les constructions et installations destinées à produire de l'électricité sous réserve d'avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

### **Article 31 - Extension future**

Le Bailleur déclare être propriétaire de parcelles contigües aux Terrains.

Les Parties reconnaissent que le présent Bail est conclu en fonction des besoins actuels du Preneur. Toutefois, si le Preneur le demandait, le Bailleur pourra consentir au Preneur, par voie d'avenant aux présentes une location complémentaire pour la seule et même activité et dans le même ordre de loyer pour lui permettre d'implanter une nouvelle Centrale Solaire et le cas échéant, des installations techniques complémentaires.

En outre, dans le cas où le Bailleur envisageait de consentir un tel bail sur ces parcelles contigües, le Bailleur s'engagerait à proposer par priorité au Preneur la prise à bail des parcelles contigües.

## **PARTIE II – CONDITIONS PARTICULIERES LIEES A L'EXPLOITATION DES AMENAGEMENTS DES TERRAINS**

### **Article 1 - Documents relatifs à la construction**

Le Preneur déclare que l'Arrêté Préfectoral d'autorisation de construction (permis de construire) relatif à la Centrale Solaire a été délivré par Monsieur le Préfet de [A COMPLETER] le [DATE]; référencé sous le numéro de PC ..... [A COMPLETER].

### **Article 2 - Sort des Equipement en fin de Bail**

En fin de Bail, que celle-ci intervienne par voie d'expiration, de résiliation ou de caducité, le Bailleur pourra, à son choix :

- i. soit conserver la totalité des Equipements, constructions ou aménagements réalisés par le Preneur, lesquels deviendront la propriété du Bailleur, sans que ceci n'ouvre droit à une quelconque indemnisation du Bailleur et sans que cette cession ait besoin d'être constatée par un acte.
- ii. soit demander au Preneur de procéder exclusivement au démantèlement des équipements électriques (onduleurs, câblages). Le Preneur s'engage dans ce cas, à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité, au démontage et au transport desdits équipements, les autres équipements constructions et aménagements

réalisés par le Preneur deviendront la propriété du Bailleur, sans que ceci n'ouvre droit à une quelconque indemnisation du Preneur et sans que cette cession ait besoin d'être constatée par un acte.

- iii. soit demander au Preneur de procéder au démantèlement de la totalité des Equipements, constructions ou aménagements réalisés par le Preneur. Le Preneur s'engage dans ce cas, à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité, au démontage et au transport desdits Equipements et de la remise en état des Terrains.

Le choix du Propriétaire devra être notifié au Preneur dans un délai maximum de DEUX (2) mois à compter de l'expiration du Bail ou de la notification par le Preneur de sa volonté de résilier ou d'invoquer la caducité du Bail. A défaut, il sera automatiquement fait application des conditions de remise en état mentionnées au point (iii.) supra.

Dans les hypothèses présentées aux points (ii.) et (iii.) précédents, il est prévu un délai de SIX (6) mois pour procéder aux opérations de démantèlement. A cette fin, le Bailleur s'engage pendant ce délai à laisser libre accès au Site au Preneur. En outre, la remise en état devra être constatée par un état des lieux contradictoire aux frais exclusifs du Preneur.

### **Article 3 - Prescriptions particulières et servitudes**

En sa qualité de propriétaire de tout ou partie des terrains situés autour de la Centrale Solaire, le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour que les évolutions futures des documents d'urbanisme situées dans la partie sud de l'horizon de la Centrale Solaire ne permettent pas l'édification de construction, mur, arbre ou autre pouvant avoir pour conséquence une ombre portée sur tout ou partie de la Centrale Solaire.

Comme condition essentielle du Bail, le Bailleur accepte de constituer au profit des Terrains et Terrains à Préserver à titre de servitude réelle et pour toute la durée du Bail les servitudes suivantes nécessaires à la construction et à l'exploitation de la Centrale Solaire.

#### **3.1. Passages de câbles et réseaux**

Les Terrains sont grevés de servitudes de passages pour installer des lignes électriques et autres réseaux divers tels que ces passages figurent sur le Plan de Masse. La pose des lignes et réseaux sera réalisée en conformité avec les dispositions légales et normes techniques en vigueur au moment de la construction de la Centrale Solaire, ainsi qu'aux prescriptions de l'Arrêté Préfectoral donnant autorisation de construction de la Centrale Solaire annexé aux présentes.

En conséquence, le Bailleur autorise le Preneur à réaliser l'ensemble des travaux nécessaires pour faire passer ces câbles et réseaux, les visiter, les maintenir et les remplacer.

Aucune culture susceptible d'endommager les câbles et réseaux ne sera autorisée ou pratiquée sur le parcours des dits câbles et réseaux et de part et d'autre sur une largeur de 2 (DEUX) mètres.

De la même manière et dans la même forme, aucun arbre ne devra être planté ni aucun labour ne pourra être effectué.

#### **3.2. Accès**

La Centrale Solaire étant enclavée, le Bailleur constitue au profit des Terrains, objet du présent acte, des servitudes de passage pour accéder aux Terrains, tels que ces passages sont figurés sur le Plan de Masse.

Ce passage s'effectuera de jour comme de nuit avec des véhicules légers que le Preneur jugera nécessaires, et de la manière la moins dommageable pour le fonds servant (tel que désigné à l'Article 3.4) soit en passant par le chemin délimité entre les parties.

Le Preneur construira à ses frais, risques et périls exclusifs, les pistes d'accès aux diverses installations relevant de la Centrale Solaire. Ces voies pouvant être empruntées à titre principal par le propriétaire du fond servant ou ses ayants-droit, leur entretien sera fait aux frais exclusifs du fond servant défini et à conditions particulières liées à l'exploitation des aménagements des Terrains. Aucune culture ni labourage ne pourra être pratiqué sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

### 3.3. Masque Solaire

Le Preneur a évalué le potentiel photovoltaïque de production électrique de la future Centrale Solaire en considération du taux d'irradiation solaire au lieu des Terrains et des Masques Solaires.

Afin de permettre au Bénéficiaire de maximiser la production électrique de la Centrale Solaire et de ses Equipements, laquelle est directement dépendante de la durée d'ensoleillement des générateurs électriques solaires, le Bailleur s'engage à ne pas édifier, ne pas faire édifier de construction, notamment de type bâtiments ou mur au-dessus du niveau du sol, et à ne pas planter tout ouvrage ou végétal, tel que notamment des arbres et plants, qui puisse faire générer un Masque Solaire sur **les Terrains à Préserver**, dont le Bailleur atteste être le propriétaire, et lesquels sont :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance (m <sup>2</sup> )	Commune	Département
		Total			

### 3.4. Servitude d'accès et de passage de câbles

#### Désignation du Fond Servant et du Fond Dominant

Sur la Commune de [•] ([•])

- Une parcelle en nature de terre cadastrée lieudit [•]
- Section [•] n° [•] d'une contenance de [•] ha [•] a [•] ca.

Référence de publication du Fonds Servant : [•] [A COMPLETER PAR LE NOTAIRE]

#### Désignation du Fonds Dominant

Sur la Commune de [•] ([•])

- Une parcelle en nature de terre cadastrée lieudit [•]
- Section [•] n° [•] d'une contenance de [•] ha [•] a [•] ca.

Référence de publication du fond dominant : [•]

Pour les besoins de la construction, de l'exploitation et le démantèlement de la Centrale Solaire et plus particulièrement pour permettre le passage du matériel, des câbles et des équipements, le Preneur a besoin d'aménager des accès sur le fonds servant.

En outre, pour la livraison des modules photovoltaïques, des onduleurs, des postes électriques de transformation et du poste de livraison, la pose des câbles, la construction, l'exploitation de la Centrale Solaire et son démantèlement, le Preneur a besoin d'une servitude d'accès et de passage de câbles en surface et en tréfonds sur le fonds servant.

### 3.5. Assiette des servitudes

Les servitudes d'accès sont matérialisées en [A COMPLETER DE LA COULEUR] sur le Plan de Masse et les servitudes de passage de câbles sont matérialisées en [A COMPLETER DE LA COULEUR] sur le Plan de Masse.

### **3.6. Accessoire de la servitude**

Le Bailleur autorise le Preneur à procéder aux travaux des pistes d'accès afin de permettre le passage en sécurité des engins de chantier, et des livraisons des grues et du matériel constituant la Centrale Solaire tels que notamment : panneaux solaires, structures de support (longrines), locaux électriques contenant les onduleurs/ transformateurs et poste de livraison, rouleaux de câbles, fourreaux de câbles, etc.

Le Preneur pourra céder tout ou partie de ses droits, ou les apporter en société à des tiers de son choix. Les cessionnaires ultérieurs devront s'engager directement envers le Bailleur à l'exécution de toutes les conditions des servitudes présentement constituées. Ce droit d'accès et de passage pourra être exercé à pied ou avec tout engin nécessaire.

### **3.7. Absence d'indemnité**

Le cas échéant, l'ensemble des servitudes nouvellement constituées sont consenties par le Bailleur au Preneur à titre du présent Bail et à titre gracieux.

### **3.8. Durée des servitudes**

Les servitudes constituées entrent en vigueur à la date d'effet du présent Bail et perdureront pendant toute la durée d'exploitation de la Centrale Solaire, y inclus la phase complète de démantèlement de celle-ci.

### **3.9. Obligations du Bailleur et Preneur**

Le Preneur s'oblige à faire respecter l'ensemble de ces servitudes par tous ses ayants-cause et ayants-droit et à supporter toutes les conséquences qui pourraient découler de leur méconnaissance. De la même manière, le Bailleur s'oblige à faire respecter l'ensemble de ces servitudes par tous ses ayants-cause et ayants-droit et à supporter toutes les conséquences qui pourraient découler de leur méconnaissance.

## **PARTIE III – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Article 1 - Droit applicable et juridiction compétente**

Le présent Bail est soumis au droit français.

Toute contestation qui viendrait à naître à propos de l'interprétation, l'exécution ou la résiliation du Bail seront de la compétence exclusive des Tribunaux dans le ressort duquel se trouvent les Terrains.

### **Article 2 - Interprétation**

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

Les Parties conviennent que les stipulations du Bail font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourraient résulter d'échange de courriers antérieurs à leur signature.

### **Article 3 - Autonomie des dispositions contractuelles**

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

#### **Article 4 - Notifications**

Toutes les communications, notifications ou mises en demeure prévues au présent Bail 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 la date de cette réception, tous délais prévus aux présentes, courant à compter de cette date de réception.

#### **Article 5 - Frais**

Tous les frais, droits et taxes afférents aux présentes, et à leurs suites et conséquences, y compris les frais de délivrance d'une copie exécutoire du présent acte, ainsi que les frais d'état des lieux sont à la charge du Preneur.

#### **Article 6 - Publicité foncière**

Le présent Bail sera publié au Bureau des Hypothèques compétent, par les soins du notaire soussigné dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au Conservateur des Hypothèques compétent les justifications qu'il serait éventuellement utile d'établir pour assurer la publicité foncière du présent acte sont consentis à tout collaborateur du notaire soussigné.

#### **Article 7 - Election de domicile**

Pour l'exécution du présent Bail et de ses suites, chacune des Parties fait élection de domicile en son domicile ou siège social indiqué en tête des présentes.

En cas de changement de domicile ou de siège social, chaque Partie s'oblige à notifier à l'autre Partie sans attendre de son nouveau domicile ou son nouveau siège social.

#### **Article 8 - Loi informatique et liberté**

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, le notaire est amené à enregistrer des données concernant les Parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la Conservation des Hypothèques en vue de la publicité foncière, au livre foncier [ARENSEIGNER], ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables fiscales, ou statistiques.

Les Parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné.

#### **Article 9 - Certification de l'identité des Parties**

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité des Parties aux présentes lui a été régulièrement justifiée, et notamment l'identité de la Centrale Solaire, au vu des statuts de la Société de projet et d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

Fait en [ ] ([•]) exemplaires originaux, chacune des Parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Fait à .....

Fait à .....

Le .....

Le .....

Nom, Prénom, Fonction :

Nom, Prénom, Fonction :

.....

.....

..... (Signature)

..... (Signature)

**LE BAILLEUR**

**LE PRENEUR**

PROJET

## AUTORISATION DE DEPOT DES DEMANDES D'AUTORISATION

**La Commune d'AUBIGNOSC** sise Place de Flore à AUBIGNOSC (04 200), représentée par Monsieur le Maire, agissant aux présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du , visée par la Sous-Préfecture de Forcalquier le ,

En sa qualité de propriétaire des terrains visés ci-après,

SECTION	NUMERO	LIEU-DIT	COMMUNE	DEPARTEMENT
A	135	MALAGA	AUBIGNOSC	Alpes de Haute Provence
A	136	MALAGA	AUBIGNOSC	Alpes de Haute Provence
A	137	MALAGA	AUBIGNOSC	Alpes de Haute Provence
A	394	MALAGA	AUBIGNOSC	Alpes de Haute Provence
Voies communales et chemins ruraux				

Autorise la Société RES SAS, dont le siège social est situé 330 rue du Mourelet, Zone Industrielle de Courtine, à AVIGNON (84000),

- à déposer toute demande d'autorisation administrative, et notamment la demande de permis de construire correspondante, le dossier de demande de défrichement, candidature à un appel d'offres tarifaire, et plus généralement, toute autre demande d'études et déclaration nécessaire à l'installation et à l'exploitation de d'une centrale solaire photovoltaïque au sol,
- puis à construire, sur les terrains ci-dessus identifiés, ladite centrale photovoltaïque au sol ainsi que tous ses équipements,
- et à y réaliser les travaux connexes.

Déclare, qu'à sa connaissance, les terrains ci-dessus désignés n'ont pas été parcourus par un incendie pendant les quinze années précédant la demande de défrichement.

Fait à

Le

M. le Maire