

**PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE
EN VUE DE LA CONSTRUCTION D'OMBRIERES PHOTOVOLTAIQUES
ET DE L'EXPLOITATION
D'UNE CENTRALE SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE
Entre Commune de Bernay
Et la société E-SWEET ENERGIES**



ENTRE LES SOUSSIGNES

PROMETTANT

Mairie de Bernay, représentée par madame Marie-Lyne VAGNER, maire de la commune, n° SIRET 212 700 561 00013, demeurant au PLACE GUSTAVE HEON, 27300 BERNAY.

La délibération n°XXX du conseil municipal du XXX et déposée en préfecture le XXX autorise le maire à signer la présente promesse de bail (annexée à la présente promesse).

L(a)esdite(s) personnes ci-après désignée "LE PROMETTANT" ou "LE BAILLEUR"

D'UNE PART

BENEFICIAIRE

La société dénommée "**E-SWEET ENERGIES**", Société par actions simplifiée au capital de HUIT MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-SIX EUROS (8.456,00 €), dont le siège social est à LYON 3ème arr. (69003), 152 rue Pierre Corneille, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON et identifiée sous le numéro SIREN 790 810 873,

Représentée par **SOLYGONE**, son Président, Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de MILLE EUROS (1.000,00€), dont le siège social est à LYON 3ème arr. (69003), 254 rue Vendôme, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON et identifiée sous le numéro SIREN 830 173 886, représentée par Monsieur Olivier MORMICHE, son gérant.

Ladite Société ci-après désignée "LE BENEFICIAIRE" ou "LE PRENEUR"
D'AUTRE PART

ENSEMBLE « LES PARTIES »

EXPOSE PREALABLE

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il est une société ayant pour activité l'étude et la réalisation de projets photovoltaïques aux fins de production d'électricité par utilisation des énergies renouvelables, et notamment photovoltaïques.

A ce titre, le BENEFICIAIRE a formé le projet, sous réserve du résultat des études de faisabilité et de l'obtention des autorisations nécessaires, et des conditions suspensives levées d'avoir la possibilité de réaliser une centrale photovoltaïque ci-après "**Centrale Photovoltaïque**" en surplomb des "**OMBRIERES**".

Le terrain (BIEN IMMEUBLE) appartenant au PROMETTANT.

Le BENEFICIAIRE souhaite en effet utiliser la toiture des OMBRIERES, objet de la présente convention, aux fins d'implantation et d'exploitation d'une centrale de production d'électricité photovoltaïque, composée de ses EQUIPEMENTS (modules photovoltaïques, onduleurs, accessoires de génie civil et de génie électrique) et des locaux annexes nécessaires à son exploitation, notamment d'un ou plusieurs poste(s) de transformation et d'un poste de livraison électrique raccordé au réseau public d'électricité.

Le PROMETTANT, est disposé à mettre le BIEN IMMEUBLE ci-après désigné à la disposition du BENEFICIAIRE, en vue de sa réalisation présentée au sein de cette convention.

Les PARTIES se sont donc rapprochées afin d'examiner ensemble les modalités et le processus aux termes desquels le BENEFICIAIRE pourrait, par voie de bail emphytéotique (le **BAIL**), louer auprès du PROMETTANT, les espaces nécessaires (les **EMPLACEMENTS LOUES**) à la réalisation de son projet.

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES – TERMINOLOGIE - TERMES ET DEFINITIONS

Les mots ou expressions utilisés dans le contrat cadre dont la première lettre apparaît en majuscule ou dont toute les lettres sont en majuscule ont la signification que le présent contrat cadre leur donne ou qui leur est donnée ci-dessous :

- **BAIL** : désigne le Bail emphytéotique entre le Promettant et le Bénéficiaire
- **BIEN IMMEUBLE** : désigne l'immeuble décrit aux présentes.
- **EQUIPEMENT** : Système photovoltaïque raccordé au réseau ainsi que les locaux techniques avec une emprise au sol prévue à cet effet constituant ensemble une centrale de production d'énergie électrique (Centrale Photovoltaïque)
- **OMBRIERES** : Construction d'une ombrière de parking de structure permanente visant à recouvrir tout ou partie d'une aire de stockage de véhicule et destinée à fournir de l'ombre dans un lieu couvert dont la toiture est assurée par les modules de la Centrale Photovoltaïque.
- **OUVRAGE** : OMBRIERE comportant une structure portante, pouvant accueillir une Centrale Photovoltaïque.
- **PROJET** : Site pouvant accueillir un OUVRAGE pour l'implantation d'une Centrale photovoltaïque.
- **EMPLACEMENT LOUE** : signifie le BIEN IMMEUBLE faisant l'objet de la présente promesse de bail emphytéotique.

Par suite et en application des dispositions dudit contrat cadre, les PARTIES conviennent de conclure entre elles, une Promesse de bail emphytéotique.

CECI EXPOSE, IL EST PASSE AUX PRESENTES CONVENTIONS :

ARTICLE 1 - CONVENTIONS

Le PROMETTANT promet de donner à Bail emphytéotique au BENEFICIAIRE qui accepte, le BIEN IMMEUBLE dont la désignation suit, sous les conditions ci-après formulées :

Désignation du BIEN IMMEUBLE

Le BIEN IMMEUBLE est défini sur la parcelle cadastrée suivante :

Sur la commune de BERNAY (27300) :

Section	Numéro	Adresse / Lieudit	Superficie
ZA	8	MALOUVE	0 ha 80 a 40 ca
ZA	9	MALOUVE	0 ha 81 a 20 ca
ZA	10	MALOUVE	1 ha 13 a 20 ca
ZA	48	LA GRANE MALOUVE	0 ha 13 a 60 ca
ZA	232	LA GRANE MALOUVE	3 ha 35 a 32 ca

TOTAL : 6 ha 23 a 72 ca

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

Les PARTIES conviennent que les volumes seront formellement identifiés dans le cadre d'un état descriptif de division en volume (EDDV), à venir préalablement à la conclusion du Bail authentique. L'EDDV final sera défini par le BENEFICIAIRE et ses sociétés affiliées dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme.

Cet EDDV du BIEN IMMEUBLE appartenant au PROMETTANT sera établi en vue de déterminer avec précision les volumes de l'OUVRAGE devant être réitéré par acte authentique au profit du BENEFICIAIRE ainsi que les volumes non compris dans le Bail, et identifiant avec précision les servitudes (nature, emprise, modalités, ...) dont les PARTIES aux présentes conviennent ci-après du principe.

Cet EDDV sera établi par un géomètre expert au choix et frais du BENEFICIAIRE.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir parfaite connaissance d'une part de la configuration et de la localisation du BIEN IMMEUBLE et d'autre part des volumes qui seront pris à Bail.

ARTICLE 2 - OBJET DE LA PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE aux conditions déterminées aux présentes la faculté de prendre à Bail emphytéotique le BIEN IMMEUBLE dont la désignation figure ci-dessus, à l'effet d'y permettre la conception, l'implantation, l'exploitation et l'entretien par le BENEFICIAIRE, d'une Centrale Photovoltaïque.

Le PROMETTANT s'engage à conférer au BENEFICIAIRE toutes servitudes d'accès véhicules et de passage de réseaux nécessaires au raccordement électrique sur/et dans les locaux ainsi que sur et sous les terrains dont il est propriétaire sur la commune sus-désignée.

En outre, le PROMETTANT s'engage à donner au BENEFICIAIRE libre accès permanent au BIEN IMMEUBLE, pour la construction, l'exploitation et l'entretien de l'EQUIPEMENT.

ARTICLE 3 - DUREE DE LA PROMESSE - MODALITES DE REALISATION

La présente promesse est consentie pour une durée de cinq (5) **années à compter de ce jour**, soit jusqu'au **XX/XX/XXXX**

Elle s'éteindra à la plus proche des dates suivantes :

- soit de plein droit à l'issue d'un délai de cinq (5) ans à compter de ce jour,

Toutefois, si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte authentique n'étaient pas encore obtenus par le notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé jusqu'à la réception de l'ensemble des pièces nécessaires.

- soit par décision du Bénéficiaire d'abandonner le projet qui en informera le Promettant par lettre recommandée avec accusé de réception,
- soit par la signature du Bail.

Toutefois, nonobstant ce qui précède, dans le cas où un recours serait introduit à l'encontre de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme ou à l'encontre de l'une quelconque des autorisations nécessaires (déclaration préalable, permis de construire, etc.) à la construction et/ou à l'exploitation de la centrale photovoltaïque, la présente promesse sera prorogée de plein droit jusqu'à ce que le recours soit jugé de manière définitive.

De même, si les études et les travaux préparatoires n'ont pu être effectivement menés à bien et toutes les autorisations n'ont pas pu être obtenues avant le terme initial, la présente promesse sera prorogée de plein droit pour une période maximum d'une (1) année sans qu'il soit besoin de formalités particulières. Cependant, à première demande raisonnable du Promettant, il sera apporté toutes justifications établissant que les études et travaux préparatoires sont toujours en cours et que les diligences nécessaires ont été raisonnablement mises en œuvre afin de limiter le délai de réalisation des travaux préparatoires et l'obtention des autorisations.

A l'issue du terme initialement fixé et prorogé dans les conditions ci-dessus visées, la présente promesse prendra fin sauf à ce que les parties aient convenu de la proroger.

Les parties conviennent également, en cas de difficulté extérieure majeure rencontrée sur le projet (refus du projet par la mairie, arrêté de refus de l'autorisation d'urbanisme), et après accord des deux parties, d'une possibilité de résiliation de la présente promesse de bail en anticipé. Cette demande de résiliation anticipée devra être motivée par la partie requérante avec des éléments factuels.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

ARTICLE 4.1 – Levée d'option et régularisation du Bail Emphytéotique

En cas de levée de l'option, un Bail emphytéotique sera régularisé par acte authentique à recevoir dans un délai maximum de TROIS (3) mois à compter de la levée de l'option.

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé jusqu'à la réception de l'ensemble des pièces nécessaires.

Le Bail aura lieu aux clauses usuelles et de droit en matière de baux emphytéotiques, et dans les conditions particulières ci-après.

ARTICLE 4.2 - Durée du Bail

La durée du bail emphytéotique sera consentie et acceptée pour une durée de **quarante (40) années** à compter du premier jour de l'injection du premier watt heure du parc solaire photovoltaïque sur le réseau Enedis.

En aucun cas, la durée du bail emphytéotique ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

Le Bénéficiaire pourra solliciter et obtenir l'accord du Bailleur pour poursuivre l'exploitation du parc photovoltaïque pendant une durée de cinq années, prorogeable une fois, soit dix années au maximum sous condition que cette demande soit formulée par lettre recommandée au moins six mois avant la date d'échéance.

ARTICLE 4.3 - Loyer

Le bail emphytéotique sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel de six mille euros (6 000€) par MWc installés sur la parcelle, objet de la présente promesse de bail emphytéotique.

Le loyer sera versé au Bailleur à terme échu, pour la première fois le 25 du mois qui suit la date d'anniversaire de l'injection du premier watt heure du parc solaire photovoltaïque sur le réseau Enedis. Les loyers suivants seront payables à la date d'anniversaire du premier versement.

Précision est ici faite que le loyer total variera en fonction de la puissance effective de la centrale photovoltaïque, conformément au permis de construire qui sera délivré au BENEFCIAIRE.

Les parties conviennent que la puissance totale sera d'environ 6 MWc.

La société s'engage à conclure un contrat d'achat direct d'électricité renouvelable avec la Ville de Bernay à compter de la mise en place de la production d'énergie sur le site. Ce contrat permettra la fourniture d'énergie à un prix actuellement estimé à 100 €/ MWh, pouvant être réévalué à la hausse ou à la baisse en fonction du coût actualisé de production d'un MWh produit par une centrale équivalente (puissance, productible, raccordement électrique...).

Le loyer sera indexé annuellement sur la base de l'indice L tel qu'il est défini à la suite :

ARTICLE 4.3.1 - Indexation du loyer

Pendant toute la durée du bail emphytéotique, le loyer de référence ainsi fixé sera indexé annuellement en fonction des variations du coefficient L de variation du prix d'achat de l'électricité d'origine photovoltaïque défini dans l'arrêté du 23 avril 2018 et dans l'appel d'offres portant sur la réalisation et l'exploitation d'Installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire « Centrales sur bâtiments, serres agricoles, hangars et ombrières de puissance supérieure à 500 kWc » de la Commission de Régulation de l'Energie :

$$L = 0.8 + 0.15 \left(\frac{ICHTrev - TS}{ICHTrev - TS_0} \right) + 0.05 \left(\frac{FM0ABE0000}{FM0ABE0000_0} \right)$$

Formule dans laquelle :

1 - ICHTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant 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 ;

2- FM0ABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français – ensemble de l'industrie – A10 BE – prix départ usine ;

3- ICHTrev-TS0 et FM0ABE00000 sont les dernières valeurs définitives connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ces valeurs figurent dans les conditions particulières du contrat d'achat d'électricité.

Ainsi, chaque année le loyer sera indexé suivant la formule suivante :

$$\text{Loyer1} = \text{Loyer0} \times L$$

Où :

Loyer1 = Loyer à payer l'année considérée

Loyer0 = Loyer de référence, tel qu'indiqué au présent contrat

La valeur du L applicable au loyer d'une année, au mois de janvier, est celle qui est appliquée au tarif d'achat de l'électricité pour l'installation considérée dans le courant de l'année précédente ; et ce même en cas d'évolution réglementaire applicable au contrat d'achat qui viendrait modifier les modalités de calcul de l'indice L.

La première indexation est faite au 1er janvier de l'année qui suit la date anniversaire de la mise en service industrielle de l'installation.

Si, avant l'expiration du bail, l'une des valeurs permettant de déterminer le coefficient L stipulé aux présentes cesses d'être publiée, il sera fait application de la valeur de remplacement publiée sous l'égide de l'autorité compétente.

A défaut de publication d'une valeur de remplacement, l'indice retenu pour l'indexation des loyers sera arrêté d'un commun accord entre le Preneur et le Bailleur.

En cas de désaccord entre le Preneur et le Bailleur, cet indice sera arrêté par un expert qu'ils choisiront d'un commun accord ou qui sera désigné à la requête de la Partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance dont le ressort correspond à la situation du Bien objet du contrat.

En tout état de cause, les Parties conviennent qu'en cas d'extinction des présentes, quelle qu'en soit la cause, le paiement du loyer s'effectuera prorata temporis.

ARTICLE 4.4 - Conditions suspensives

Les conditions ci-après sont cumulatives et tiennent compte de l'option du projet développé.

ARTICLE 4.4.1 - Condition suspensive du non-exercice d'un droit de préemption

Le Bail ne sera conclu que sous la condition qu'aucun droit de préemption pouvant exister sur le BIEN IMMEUBLE ne soit exercé.

En cas d'exercice d'un droit de préemption, la présente convention sera caduque de plein droit.

ARTICLE 4.5 - Déclarations et Engagements du PROMETTANT

Le PROMETTANT déclare, en s'engageant en cas de réalisation du Bail, à réitérer ces déclarations dans l'acte authentique de Bail emphytéotique par référence au jour de la signature de ce dernier :

- qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure restreignant sa capacité ;
- qu'il n'est pas en cessation de paiement et ne fait l'objet d'une mesure de protection des personnes morales ou d'interdiction ;
- qu'il bénéficie d'une origine trentenaire et régulière de propriété du BIEN IMMEUBLE, outre sa propre acquisition ;
- qu'il s'interdit pendant la durée des présentes de consentir un droit quelconque sur le BIEN IMMEUBLE et, promesse de vente ou autre
- que rien dans sa situation juridique ne lui interdit de signer la présente Promesse ou l'acte authentique, et que le signataire de la présente a tous les pouvoirs à cet effet ;
- que le BIEN IMMEUBLE et l'OUVRAGE sont libres de tout privilège, de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire, légale ou autre, qu'il s'interdit d'en conférer ou d'en laisser conférer avant la signature de l'acte authentique, et que le BIEN IMMEUBLE et l'OUVRAGE ne font l'objet d'aucune publication quelconque (à l'exception de celles afférentes aux actes relatés dans son propre acte d'acquisition) ;
- qu'il n'a créé ni conféré aucune servitude sur le BIEN IMMEUBLE et l'OUVRAGE, qu'il n'en créera, n'en conférera, ni en laissera naître aucune avant la signature de l'acte authentique et qu'il n'en existe pas si ce n'est celles visées ci-après ;
- que le BIEN IMMEUBLE ne fait l'objet d'aucune mesure d'alignement, ou de mesure d'expropriation (ou de mesure préalable à une expropriation), ou de réquisition, ni d'aucune procédure judiciaire, arbitrale ou administrative (aucune n'ayant été menacée et aucune n'étant imminente) et qu'il est libre de toute action révocatoire, résolutoire, rescisoire ;
- que le BIEN IMMEUBLE objet des présentes ne provient pas d'une division ou d'un démembrement d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à location de cet

OUVRAGE ;

- qu'il n'existe de son chef aucune restriction ni aucun obstacle à la libre disposition du BIEN IMMEUBLE d'ordre légal, contractuel ou autre ;
- qu'il autorise d'ores et déjà le BENEFICIAIRE à entrer dans les lieux à des fins d'inspection et de planification.

Le PROMETTANT remet ce jour au BENEFICIAIRE :

- les copies des titres de propriété de l'immeuble, des baux existants et plus généralement tous documents relatifs à la propriété de l'immeuble, qui s'avèreraient nécessaires afin de permettre au BENEFICIAIRE de déterminer avec précision la nature des droits qui pourront être octroyés sur l'immeuble et la procédure pour y parvenir.

ARTICLE 4.6 - Déclarations et engagements du BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE déclare :

- qu'il est une société légalement constituée et en situation régulière au regard de la loi du pays dans lequel il est établi,
- que le signataire des présentes représentant le BENEFICIAIRE dispose de tous pouvoir(s), habilitation(s) et capacité(s) nécessaire(s) pour la signature et l'exécution des présentes,
- Qu'il dispose des connaissances, des compétences et des moyens humains, techniques, financiers et matériels pour identifier les autorisations nécessaires pour le développement et l'implantation de l'OUVRAGE sur le BIEN IMMEUBLE et les recueillir auprès des autorités concernées,
- Qu'il dispose des connaissances, des compétences et des moyens humains, techniques, financiers et matériels pour construire l'OUVRAGE,

ARTICLE 4.7 - Déclarations et engagements du PROMETTANT et du BENEFICIAIRE

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent :

- qu'il n'ont jamais été et ne sont pas susceptibles d'être placés sous le coup d'une procédure collective d'apurement du passif et qu'ils ne sont pas en l'état de cessation des paiements,
- qu'ils ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant conduire à la confiscation de leurs biens et notamment du BIEN IMMEUBLE et de l'OUVRAGE.

ARTICLE 4.8 - Charges et conditions Générales

a) Entrée en jouissance – Etat des lieux

Le BENEFICIAIRE prendra l'OUVRAGE loué dans l'état où il se trouvera à la date de son entrée en jouissance.

Il en jouira à l'exemple d'un bon père de famille sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

Si l'une des PARTIES l'exige, un état des lieux sera établi à ses frais par acte sous seing privé (double exemplaire) ou à défaut par acte d'huissier.

b) Propriété des constructions

Les constructions édifiées sur le BIEN IMMEUBLE et l'OUVRAGE et tous travaux et aménagements effectués par le BENEFICIAIRE resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du Bail.

A l'expiration du Bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les

constructions édifiées par le BENEFICIAIRE, ou ses ayants cause sur le BIEN IMMEUBLE et l'OUVRAGE loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront, s'il en existe, de plein droit la propriété du PROMETTANT, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

c) Possibilité d'édification et obligation d'entretien à la charge du BENEFICIAIRE

Une fois le Bail conclu, le BENEFICIAIRE s'oblige à l'égard du PROMETTANT :

- 1) A effectuer à ses frais et sous sa responsabilité la construction de l'EQUIPEMENT sur le BIEN IMMEUBLE et l'OUVRAGE et la réalisation de l'ensemble des travaux nécessaires à l'implantation, la production et l'exploitation d'électricité photovoltaïque, exclusivement et limitativement énuméré ci-après, à savoir :

- Les modules photovoltaïques avec système d'intégration,
- Les onduleurs,
- Les câbles et raccords électriques et coffrets de protection,
- L'implantation d'un ou plusieurs local(aux) technique(s) si nécessaire,
- Tous les accessoires nécessaires au bon fonctionnement de l'EQUIPEMENT.

Le BENEFICIAIRE déclare au PROMETTANT qu'il s'agit des seuls équipements et travaux nécessaires à l'implantation, la production et l'exploitation d'électricité photovoltaïque

- 2) A produire une garantie décennale couvrant les travaux de construction et d'étanchéité.
- 3) A entretenir la toiture, notamment l'étanchéité pour toute la durée du Bail.
- 4) A entretenir et à maintenir en parfait état l'ensemble des EQUIPEMENTS qu'il construira et exploitera. La remise en état des accès après travaux ainsi que les dommages occasionnés par les travaux seront à la charge exclusive du BENEFICIAIRE.

De manière générale, le BENEFICIAIRE devra, pendant tout le cours du Bail, entretenir tous les EQUIPEMENTS en bon état de réparations locatives.

d) Grosses réparations – Reconstruction

Le BENEFICIAIRE, en ce qui concerne les EQUIPEMENTS et autres aménagements nécessaires pour leur implantation, sera tenu des réparations de toute nature sans obligation de les reconstruire s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit ou force majeure, ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au Bail.

Le BENEFICIAIRE répondra de l'incendie, conformément à l'Article 1733 du Code Civil.

Cette obligation sera strictement limitée aux constructions qui pourraient être édifiées à l'exception de tout élément ou partie des constructions existantes, le BENEFICIAIRE n'ayant à cet égard, vis à vis du PROMETTANT qu'une obligation de surveillance et d'alerte en cas de survenance d'un dégât ou sinistre dont la cause serait directement ou indirectement liée à l'existence des EQUIPEMENTS et aménagements lui appartenant.

e) Assurances

e.1) Règles générales

De manière générale, les PARTIES s'engagent à souscrire et à maintenir en vigueur pendant toute la durée du Bail les ~~assurances~~ nécessaires.

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE seront assurés chacun en responsabilité civile, et souscriront une police dommage pour les biens leur appartenant.

Chacune des PARTIES devra adresser à l'autre chaque année entre le 1^{er} et le 31 janvier, une attestation d'assurance mentionnant expressément la couverture d'assurance, la clause de renonciation à recours et la justification du paiement des primes.

e.2) Exclusion dommage-ouvrage

Le PROMETTANT devra maintenir assurés les lieux loués et les locaux existants pour l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et l'ensemble des risques liés à l'activité exercée.

En considération de l'Article L.243-1-1 C.ass, la garantie dommage-ouvrage est exclue à la charge du BENEFICIAIRE.

e.3) Assurance décennale

Il est précisé au PROMETTANT que l'assurance responsabilité civile décennale souscrite par le BENEFICIAIRE doit comprendre l'ensemble de l'OUVRAGE.

f) Changement du fonds – Construction – Améliorations

Le BENEFICIAIRE ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Le BENEFICIAIRE pourra effectuer sur le fonds dont s'agit, à ses frais, sans l'autorisation préalable du PROMETTANT, toutes constructions, améliorations, modifications ou déplacements, notamment si la demande en était faite par les autorités administratives ou si une telle opération s'avérait nécessaire pour assurer un meilleur rendement des EQUIPEMENTS. S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne pourra les déduire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au PROMETTANT en fin de Bail.

g) Servitudes

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur le BIEN IMMEUBLE et l'OUVRAGE.

Les PARTIES déclarent que toutes les servitudes nécessaires aux exploitations seront constituées dans l'acte de Bail à recevoir.

A cet égard, le PROMETTANT donne tous pouvoirs au BENEFICIAIRE à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des opérations envisagées par ce dernier.

Il en va ainsi des servitudes de passage pour permettre l'accès aux volumes objets du Bail, des servitudes de passage de canalisations et de réseaux pour le passage des réseaux et câbles enterrés nécessaires au fonctionnement des constructions et EQUIPEMENTS.

Il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le BENEFICIAIRE, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

A l'expiration du présent Bail emphytéotique par arrivée du terme contractuel, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation de l'opération envisagée par le BENEFICIAIRE et celles à la constitution desquelles le PROMETTANT aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le BENEFICIAIRE et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

Les privilèges ou hypothèques le cas échéant inscrites sur l'OUVRAGE ou le BIEN IMMEUBLE par le BENEFICIAIRE s'éteindront de plein droit au terme du Bail emphytéotique ou avant si le Bail emphytéotique prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire.

Enfin, le PROMETTANT s'interdira, pendant toute la durée du Bail, de constituer sur le surplus de l'ensemble immobilier dont dépend le BIEN IMMEUBLE toute servitude ou charge de quelque nature que ce soit et qui soit susceptible, directement ou indirectement, de gêner, empêcher ou rendre plus onéreuse tant l'opération projetée par le BENEFICIAIRE que l'exécution du Bail, à l'exception de la

conclusion de tout bail commercial qui serait consenti à un tiers sur le BIEN IMMEUBLE.

Le PROMETTANT s'obligera à titre de servitude à ne pas faire de plantations ni édifier, installer ou planter d'arbres, d'édifice, mur, ou autre aménagement sur le BIEN IMMEUBLE ou à ses abords et qui puisse faire obstacle à la lumière ou à l'ensoleillement.

Si le PROMETTANT venait à céder une ou plusieurs parcelles contigües ou à proximité du BIEN IMMEUBLE objet des présentes, il s'engage à informer l'acquéreur des contraintes liées à l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque et à les faire respecter.

h) Cession du Bail - Hypothèque

Le Bail emphytéotique confère au BENEFICIAIRE un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être sous-loué ou cédé et saisi.

En cas de sous-location ou cession, le ou les sous locataires éventuels seraient tenus des obligations contenues dans le Bail objet de la présente promesse.

i) Fin du Bail – Obligations du BENEFICIAIRE

A la demande d'une PARTIE et si un état des lieux d'entrée a été établi, un état des lieux de sortie sera établi par les PARTIES en fin de Bail dans les mêmes formes que celui d'entrée.

Aux termes du Bail, le BAILLEUR pourra, à son choix :

- soit conserver en l'état la totalité des constructions, aménagements et EQUIPEMENTS réalisés par le BENEFICIAIRE, lesquels deviendront la propriété du PROMETTANT, sans indemnité, et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.
- soit demander au BENEFICIAIRE le démantèlement, à ses frais, des seuls EQUIPEMENTS électriques réalisés par le BENEFICIAIRE. Le BENEFICIAIRE procédera alors au démontage et au transport notamment des onduleurs et du poste électrique. Toutes les autres constructions, aménagements et EQUIPEMENTS réalisés par le BENEFICIAIRE deviendront la propriété du PROMETTANT en l'état, sans indemnité, et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.
- soit demander au BENEFICIAIRE le démantèlement intégral de l'EQUIPEMENT, à ses frais. Le BENEFICIAIRE procédera alors à la remise en état du BIEN IMMEUBLE dans un état similaire à son état initial.

Le PROMETTANT indiquera son choix au BENEFICIAIRE, au plus tard dans un délai de DOUZE (12) mois, avant l'expiration du Bail, par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut de prise de position formelle par le PROMETTANT dans ce délai, la propriété des installations et constructions lui sera acquise par accession sans qu'aucune indemnité ne soit due, conformément aux dispositions de l'Article L451-7 du Code Rural et de la pêche maritime.

En cas de résiliation, le PROMETTANT dispose d'un délai de TROIS (3) mois à compter de la date d'effet de la résiliation pour indiquer le choix qu'il a opéré.

Si le PROMETTANT décide de demander au BENEFICIAIRE le démantèlement des installations, le BENEFICIAIRE supportera le traitement des déchets en application de la législation en vigueur dans le pays et le retraitement desdits panneaux par un éco-organisme agréé par les pouvoirs public. L'ensemble des coûts sera supporté unilatéralement par le BENEFICIAIRE.

Si le PROMETTANT devient propriétaire des EQUIPEMENTS, il pourra vendre l'électricité produite, et fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires en vigueur à cette date, sans aucune assistance ni garantie de la part du BENEFICIAIRE au titre du Bail.

Les EQUIPEMENTS conservés par le PROMETTANT, travaux et aménagements de raccordement, deviendront sa propriété en l'état et il supportera alors tous les risques, sans indemnité.

Par suite et selon la situation, le PROMETTANT fera son affaire personnelle de tous travaux sur l'OUVRAGE à ses frais exclusifs.

j) Impôts, taxes et charges

Le BENEFICIAIRE devra acquitter pendant la durée du Bail, les impôts, contributions et taxes de toutes natures liés exclusivement à l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque à l'exclusion de tout autre, notamment de l'impôt foncier et de la Taxe d'Aménagement.

ARTICLE 6 - POUVOIRS ET AUTORISATIONS CONSENTIS PAR LE PROMETTANT

Dès à présent, le PROMETTANT consent au BENEFICIAIRE les pouvoirs et autorisations à l'effet de :

- procéder à toutes études qui seraient nécessaires sur l'OUVRAGE sur lequel seront implantés les EQUIPEMENTS et sur toutes servitudes nécessaires à leur bonne exploitation (accès, passage, réseaux) ;
- déposer, si nécessaire, les demandes d'autorisations administratives ou toutes autres autorisations nécessaires qu'impliquent la réalisation et l'exploitation de son projet.

Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le PROMETTANT s'engage à signer à première demande dans le délai maximum de HUIT (8) jours toute demande qui lui en sera faite par le BENEFICIAIRE.

ARTICLE 7 - OBLIGATIONS DU PROMETTANT

En considération de la présente Promesse,

- Le PROMETTANT s'interdit, à compter de ce jour de signer tout acte susceptible de porter atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques du BIEN IMMEUBLE, en ce compris l'EQUIPEMENT et de consentir quelque droit réel ou personnel que ce soit, susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance promises au BENEFICIAIRE ;
- Dans l'hypothèse où le PROMETTANT procédait à la vente de tout ou partie du BIEN IMMEUBLE à un tiers, il s'engage à faire obligation au tiers acquéreur de respecter l'intégralité des clauses et conditions de la présente Promesse de bail et du Bail emphytéotique lui-même ;
- Dans le cas où l'obtention de l'autorisation d'urbanisme (telle que le permis de construire ou la déclaration préalable de travaux) a été accordée par les autorités administratives compétentes au nom du PROMETTANT, ce dernier s'engage à respecter les prescriptions spécifiques de cette autorisation conformément à la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme. S'il s'avère que le BENEFICIAIRE s'oblige à pallier à cette carence, celui-ci refacturera automatiquement les frais corrélativement engagés au PROMETTANT qui devra s'en acquitter ;

Le PROMETTANT s'engage à fournir au BENEFICIAIRE toute information dont il a la connaissance et qui pourrait s'avérer nécessaire pour la réalisation de ses EQUIPEMENTS.

Compte tenu du projet du BENEFICIAIRE d'installer des EQUIPEMENTS, notamment une Centrale Photovoltaïque, le PROMETTANT s'engage plus particulièrement à ne pas réaliser d'opération de construction, de modification ou d'extension des OUVRAGES situés à proximité du BIEN IMMEUBLE et de manière générale à ne rien faire qui aboutirait à porter atteinte à l'ensoleillement du BIEN IMMEUBLE et des EQUIPEMENTS.

Dans le volume du BIEN IMMEUBLE et le sous-volume créé par l'OUVRAGE, le PROMETTANT s'interdit toute activité pouvant nuire à l'EQUIPEMENT et à sa performance (activité présentant un risque incendie, etc.). **Toute modification de l'usage défini dans la Promesse de Bail devra faire l'objet d'une validation écrite du BENEFICIAIRE.** De même le PROMETTANT ne devra pas, par ses activités directes ou indirectes dans le sous-volume créé, mettre en péril l'EQUIPEMENT notamment en générant des contraintes non prévues sur la structure et les fondations.

ARTICLE 8 - OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE de la présente Promesse s'oblige à :

- prendre en charge les frais et taxe liés aux demandes et obtentions des autorisations nécessaires à l'édification de l'OUVRAGE ;
- prendre en charge l'ensemble des frais de notaire pour la signature dudit Bail emphytéotique.

ARTICLE 9 - SANCTIONS DES OBLIGATIONS DE FAIRE

Il est entendu que les démarches relatives à la réglementation « Installations Classées pour la Protection de l'Environnement » (ICPE) relèvent de la responsabilité du PROMETTANT concernant le BIEN IMMEUBLE. A ce titre, le PROMETTANT doit informer le BENEFICIAIRE dès la signature de la présente Promesse si le PROJET est classé ICPE. Si tel est le cas le PROMETTANT devra fournir les pièces demandées en Annexe N°1 des présentes.

ARTICLE 10 - ETAT DES Risques et pollutions

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, est demeuré ci-joint et annexé aux présentes un état des risques et pollutions de moins de six (6) mois.

Le preneur reconnaît avoir été informé, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Le Promettant déclare que le BIEN n'a subi, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L128-2 du code des assurances).

ARTICLE 11 - INFORMATION COMPLEMENTAIRE RELATIVE A LA POLLUTION DES SOLS

Les informations, connues à ce jour, émanant des sites GEORISQUES, INSTALLATIONS

CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, BASIAS et BASOL permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution ont été communiquées au Bénéficiaire qui le reconnaît.

Il déclare faire son affaire personnelle de leur contenu, sans recours contre quiconque.

ARTICLE 12 - CONFIDENTIALITE

Les PARTIES s'engagent à assurer la stricte confidentialité envers tous tiers du contenu du présent Bail, sauf dans la mesure imposée par les textes en vigueur ou par une décision de justice passée en force de chose jugée.

ARTICLE 13 - SUBSTITUTION

Le bail emphytéotique pourra avoir lieu, soit au profit du bénéficiaire, soit au profit de toute personne physique ou morale que celui-ci se substituera.

Il est bien entendu que dans le cas où le bail emphytéotique serait réalisé au profit d'une personne autre que le bénéficiaire, celui-ci restera tenu de toutes les obligations contractées envers le promettant aux termes de la promesse, solidairement avec la personne substituée, notamment du paiement du loyer et des frais et de l'exécution de l'ensemble des charges et conditions.

ARTICLE 14 - RESILIATION

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des PARTIES de l'une quelconque des obligations mises à sa charge aux termes des présentes, l'autre partie pourra résilier la présente promesse de Bail par simple lettre recommandée avec accusé de réception et ce SIX (6) mois après une mise en demeure restée sans effet.

ARTICLE 15 - ENGAGEMENTS DES AYANTS DROIT

ARTICLE 15.1 - Reprise d'engagement par les ayants-droits du Promettant

En cas de décès du PROMETTANT s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit PROMETTANT s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droits, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le BENEFCIAIRE pourra demander, dans le délai de QUINZE (15) jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

ARTICLE 16 - LOI APPLICABLE

Le présent contrat est soumis au droit français.

ARTICLE 17 - 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 tout changement de siège social ou de domicile. A défaut, toutes les communications, notifications et mises en demeure seront valablement faites aux sièges sociaux et domiciles indiqués en tête des présentes.

ARTICLE 18 - PIECES CONTRACTUELLES

Les pièces contractuelles acceptées dans leur intégralité par ordre de priorité :

1. Le Contrat
2. Ses Annexes

ARTICLE 19 – EXECUTIONS FORCEES EN CAS DE REFUS DU PROMETTANT DE CONCLURE LE BAIL

Si le promettant refuse de signer le bail, le BENEFICIAIRE pourra entamer les démarches nécessaires pour toute exécution forcée qu'il estimera utile.

ARTICLE 20 - ELECTION DE DOMICILE – REGLEMENT DES LITIGES

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES qui agissent de part et d'autre font élection de domicile mentionné en tête des présentes respectives :

- Déclarent, à défaut de résolution amiable préalable, vouloir avoir recours, en cas de litige :
 - Soit aux juridictions du ressort de la Cour d'Appel de LYON, si les PARTIES ont agi en qualité de professionnels
 - Soit aux juridictions compétentes du lieu où est situé le BIEN IMMEUBLE.

En TROIS (3) exemplaires qui, d'un commun accord, restent en la garde et possession de chacune des PARTIES, les présentes comprenant :

Fait à BERNAY en triples exemplaires originaux,

Le XXX

LE PROMETTANT

Dénomination du promettant

Nom du signataire

Qualité du signataire

Signature :

LE BENEFICIAIRE

e-sweet energies
Monsieur Olivier MORMICHE
Président

Signature :