

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES
En vue de la réalisation et de l'exploitation d'une Centrale Photovoltaïque

1. PROMETTANT

La **COMMUNE D'ARCHIGNY**, personne morale de droit public située dans le département de la Vienne, dont l'adresse est à ARCHIGNY (86210), 38, rue Roger Furgé.

Représentée à l'acte par son Maire en exercice, spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération numéro de son Conseil Municipal en date du

Un extrait du registre des délibérations a été transmis à Monsieur le Préfet de la Vienne le au titre du contrôle de légalité et affiché en Mairie le

Par suite ladite délibération est à ce jour exécutoire.

Un extrait de ladite délibération accompagnée du certificat d'affichage y afférent en date du Demeurent ci-annexés aux présentes.

2. BENEFICIAIRE

La société par action simplifiée NEXUN HOLDING, dont le siège social est situé 92 Cours Lafayette (c/o MamaWorks) 69003 Lyon, et identifiée sous le numéro 920 594 983 et immatriculé au registre du commerce et des sociétés de LYON et représentée à l'acte par **Madame Chloé DURIEUX-BODIN**, en sa qualité de présidente, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi.

3. TERMINOLOGIE

3.1. Définitions

Annexe(s) désigne au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents annexés aux présentes, formant un tout indissociable avec la Promesse.

Article(s) désigne tout Article de la Promesse.

Bail : désigne le bail emphytéotique qui sera, le cas échéant, conclu entre les Parties aux termes d'un acte authentique.

Bénéficiaire : désigne la société Nexun Holding, dont les informations sont précisées en tête de la Promesse.

Bien Loué ou Bien : désigne la parcelle sur laquelle portera le Bail emphytéotique, ci-après décrite à l'Article 6.

Centrale ou Equipement : désigne un ensemble d'ouvrages, matériels et équipements, en ce compris les câbles et chemin de câbles, permettant la production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil, raccordés au réseau public de distribution d'électricité.

Partie(s) : désigne au singulier le Bailleur ou le Preneur indistinctement, et au pluriel ensemble le Bailleur et le Preneur.

Promesse : désigne le présent acte et ses annexes.

Promettant : désigne la COMMUNE D'ARCHIGNY, dont les informations sont précisées en tête de la Promesse.

Terrain : désigne le terrain non bâti appartenant au Promettant et sur lequel il est envisagé d'installer une Centrale.

3.2. Forme des engagements

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes de la Promesse seront indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

3.3. Interprétations

Pour les clauses indiquant un délai en nombre de jours, à défaut de stipulation contraire, il s'agit de jours calendaires.

Les dénominations « Promettant » et « Bénéficiaire » définissent l'identité des contractants sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de ceux-ci, à leur intervention directe ou par mandataire, et emportent, sauf stipulation expresse, solidarité en cas de pluralité de personnes répondant à la même définition.

A moins qu'une autre définition en soit donnée dans la Promesse, les termes en majuscules utilisés dans la présente Promesse ont la signification qui leur est attribuée ci-dessus.

Les titres attribués aux Articles et aux Annexes sont donnés à titre indicatif et ne peuvent pas être pris en considération pour l'interprétation ou l'application des stipulations de la Promesse et de ses Annexes.

Les Annexes de la présente Promesse font intégralement partie de celle-ci et auront la même valeur juridique.

Toutefois, en cas de contradiction entre une stipulation du corps de la présente Promesse et une stipulation d'une Annexe, les stipulations du corps de la Promesse prévaudront.

Toutes les références faites à une personne comprennent ses successeurs, ayants-droits ou toute autre personne venant aux droits et obligations de cette personne, de quelle que manière que ce soit.

4. EXPOSE

Préalablement aux présentes, les Parties ont exposé ce qui suit :

4.1. Propriété du Promettant

Le Promettant est propriétaire d'une parcelle de terre sises sur la commune d'ARCHIGNY (86210), cadastrée comme suit :

Section	N°	Lieu-dit	Commune	Surface m ²
ZA	59	Les Bouchaux	ARCHIGNY	5 190
ZA	60	Les Bouchaux	ARCHIGNY	8 800
Surface totale :				1ha 399

4.2. Projet du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire est une société ayant pour activité le développement de centrales photovoltaïques. Une centrale photovoltaïque au sol se compose de multiples éléments et notamment : des panneaux solaires, de structures métalliques, d'onduleurs, de pistes d'accès, de poste(s) électrique(s) etc...

A cet égard, le Bénéficiaire souhaite effectuer des études de faisabilité préalables à la décision de réaliser une Centrale sur le Bien. Le projet du Bénéficiaire est défini comme l'étude, la conception, la construction et l'exploitation d'une Centrale.

A ce jour, le projet est en phase de pré-étude, de sorte que la configuration exacte du parc, l'emplacement des équipements et des servitudes nécessaires (passage de chemins et câbles) lié à l'implantation de la future Centrale pourront être précisés et même modifiés au fil des études et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires

CELA ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le Promettant par les présentes, promet irrévocablement de donner à bail emphytéotique conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code Rural et de la Pêche Maritime au Bénéficiaire ou à toute structure ad hoc dédiée au projet, dont il détient une partie du capital sous les conditions ci-après, le bien dont la désignation figure ci-après à l'Article 6.

Le bénéficiaire accepte la présente promesse de bail emphytéotique sous les conditions suspensives ci-après stipulées et en tant que promesse seulement, se réservant la faculté d'en demander ou non la réalisation, suivant qu'il lui conviendra.

Toutefois, faute par lui d'avoir signé le bail emphytéotique tel que présenté en Annexe de la présente Promesse, dans les formes et délais convenus, toutes les conditions suspensives étant réalisées, le Bénéficiaire sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente Promesse, celle-ci étant alors de plein droit considéré comme nulle et non avenue, le Promettant recouvrant par l'échéance du terme son entière liberté.

CONDITIONS PARTICULIERES DE LA PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

5. OBJET DE LA PROMESSE

La Promesse de Bail a pour objet de :

(i) Définir les modalités selon lesquelles le Bénéficiaire utilisera le Bien ci-après décrit à l'Article 6, afin de procéder aux études et démarches administratives nécessaires pour la conception, la construction, l'exploitation et le démantèlement de la Centrale.

(ii) Définir les conditions devant être réalisées afin de parvenir à la conclusion entre les Parties d'un bail emphytéotique sur tout ou partie du Terrain.

6. DESIGNATION DU BIEN LOUE

Le Bien objet de la présente Promesse est désigné comme suit :

Section	N°	Lieu-dit	Commune	Surface m ²
ZA	59	Les Bouchaux	ARCHIGNY	5 190
ZA	60	Les Bouchaux	ARCHIGNY	8 800
Surface totale :				1ha 399

Sur la commune **d'ARCHIGNY (86210)**, une parcelle de terre figurant au cadastre comme suit :

Tel que le bien 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 relatives aux présentes.

7. ACCORD POUR UTILISER LES BIENS A DES FINS D'ETUDE

Pendant toute la durée de la Promesse, le Promettant autorise exclusivement le Bénéficiaire à :

- Mener à bien toutes les études nécessaires au développement de la centrale photovoltaïque : études techniques et géotechniques, études environnementales, campagnes d'observation.

Etant ici précisé que :

○ Tous dommages ou nuisances causés au Promettant par l'étude de faisabilité du projet de centrale photovoltaïque seront indemnisés intégralement par le Bénéficiaire qui s'y oblige de manière définitive. En cas de contestation entre les Parties sur le montant de l'indemnisation due au Promettant, les Parties conviennent de s'en tenir aux conclusions d'un expert indépendant désigné d'un commun accord, et à défaut d'accord désigné par le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du Terrain.

○ Le Bénéficiaire assume seul tous les dommages ou nuisances causés aux tiers, notamment les voisins du Terrain, par son fait ou ceux de ses préposés. Il décharge à ce sujet le Promettant de toute responsabilité et s'oblige de manière ferme et irrévocable à le garantir de toute réclamation portée contre lui du fait des actions entreprises par le Bénéficiaire ou ses préposés.

○ Le terrain sera remis en état aux frais exclusifs du Bénéficiaire à la fin des études comme ci-après mentionné à l'Article 16.

- Effectuer toutes les démarches nécessaires à la réalisation du projet susvisé en exposé, notamment le dépôt auprès de toute administration de toute autorisation nécessaire au projet ; Le Promettant autorise en outre expressément le Bénéficiaire à procéder à l'affichage dudit permis de construire sur le Terrain.

Lors de ces éventuelles interventions, le Bénéficiaire s'engage à :

- Informer le Promettant au minimum deux (2) jours ouvrés à l'avance, de sorte à perturber le moins possible l'exploitation du Bien ;

Le Promettant donne son accord pour que le Bénéficiaire puisse faire réaliser sur le Terrain, à compter de la signature de la Promesse, toute opération préliminaire aux travaux ou rendue nécessaire à la suite d'une demande de l'Administration et laisse le libre accès du Terrain notamment :

- A l'Institut National de Recherche d'Archéologie Préventive mandaté par la Direction Régional des Affaires culturelles afin d'effectuer des opérations de fouilles archéologiques,
- Au géomètre pour les opérations de relevés topographique, piquetage et de bornage des parcelles concernées par la Promesse,
- A la société effectuant les sondages géologiques en vue de connaître la qualité du sous-sol,
- A la société en charge de la menée des inventaires environnementaux (faune, flore) ou paysager pouvant être rendus obligatoire pour l'installation de la Centrale,
- Et plus généralement à toute société mandatée par le Bénéficiaire dans le cadre du projet.

8. OBLIGATIONS DU PROMETTANT

Le Promettant s'engage à répondre à toute sollicitation du Bénéficiaire, aux fins de permettre l'installation et l'exploitation de la Centrale. A ce titre, le Promettant s'oblige :

- à mettre à la disposition du Bénéficiaire les documents et informations en sa possession dont ce dernier pourrait avoir besoin pour la réalisation des études et démarches administratives.

- à participer aux échanges et réunions qui pourraient nécessiter sa présence.

Etant ici précisé que le Bénéficiaire réalisera les études et démarches administratives selon le meilleur intérêt du Promettant.

Le Promettant s'engage sur les terrains dont il est propriétaire à ne pas implanter à proximité du Terrain des plantations, constructions ou équipements susceptibles de gêner le projet des installations devant être implantées par le Bénéficiaire et/ou de nature à augmenter les charges financières du Bénéficiaire.

En outre, le Promettant s'interdit formellement pendant toute la durée de la Promesse de conférer aucun droit réel ni charges quelconques sur le Terrain, de ne consentir aucun bail même précaire, et de n'y apporter aucun changement susceptible d'en changer la nature ou de le déprécier, sauf consentement exprès et écrit du Bénéficiaire.

D'une façon générale, dès la signature de la Promesse, le Promettant s'interdit tout acte susceptible de porter préjudice à l'état et aux caractéristiques du Terrain, et de consentir quelque droit réel que ce soit susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissances promises au Bénéficiaire.

9. OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Le bénéficiaire déclare avoir préalablement présenté le projet de centrale photovoltaïque à la commune d'Archigny et qu'il a obtenu de sa part un avis favorable à ce projet.

Le Bénéficiaire s'engage vis-à-vis du Promettant :

- A effectuer toutes les études et démarches nécessaires à l'obtention des autorisations nécessaires à l'installation et à l'exploitation de la Centrale,
- Informer et présenter le projet de centrale photovoltaïque, si nécessaire, devant la Direction Départementale des Territoires compétente avant le dépôt de la demande des autorisations nécessaires
- Informer préalablement le Promettant de toute opération intervenant sur le Terrain,
- Informer régulièrement le Promettant de tout avancée significative du projet de centrale photovoltaïque et proposer une réunion trimestrielle d'avancée dans les locaux du Promettant,

10. DUREE DE LA PROMESSE

La Promesse est consentie pour une durée de cinq (5) ans à compter de sa date de signature.

11. PROROGATION DE LA PROMESSE

La présente Promesse ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

Toutefois, si au bout de cinq (5) ans, l'instruction du permis de construire n'est pas achevée, le Bénéficiaire pourra demander l'accord exprès du Promettant pour proroger la présente Promesse pour une durée maximale de vingt-quatre (24) mois.

En cas de recours de tiers, les Parties conviennent expressément que la durée de validité de la Promesse de bail sera prolongée d'une durée maximale de trois ans à compter de la réception par le Bénéficiaire de la notification du recours.

Le Promettant pourra réciproquement proposer au Bénéficiaire de proroger la durée de la promesse de bail.

La promesse sera considérée comme nulle et non avenue si la levée de l'option visée à l'Article 14, n'est pas demandée avant les échéances citées audit article.

12. FIN DE LA PROMESSE

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations valident la faisabilité technique, juridique et économique du projet de centrale photovoltaïque, il est convenu qu'un Bail emphytéotique établi sur la base du projet demeuré ci-annexé se substituera à la présente Promesse de bail. Etant ici précisé que la conclusion du Bail emphytéotique interviendra selon les modalités ci-après prévues à l'Article 14.

13. CONDITIONS SUSPENSIVES

Le Bail sera réitéré par acte authentique conformément au projet de bail qui demeure ci-annexé, sous réserve de la réalisation, avant expiration de la présente, des conditions suspensives cumulatives suivantes.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le PROMETTANT conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le BIEN.

13.1. Condition suspensive à laquelle aucune des parties ne peut renoncer

Droit de préemption - pacte de préférence

La présente Promesse de bail est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur le bien concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le Promettant s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non-réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la Promesse de bail sera caduque de plein droit et le Promettant délié de toute obligation à l'égard du Bénéficiaire.

13.2. Conditions suspensives stipulées dans l'intérêt des deux parties et auxquelles elles ne pourront renoncer que d'un commun accord

- Obtention par le Bénéficiaire de toute autorisation administrative indispensable à la réalisation et à l'exploitation de la Centrale, le cas échéant, purgée de tous recours et de tous retrait éventuels.

- Obtention par le Bénéficiaire d'un contrat de rémunération de l'électricité photovoltaïque permettant l'équilibre financier du Projet, dans le cadre (i) d'un appel d'offres publié au journal officiel de l'Union Européenne permettant la réalisation et l'exploitation de la Centrale sans prescriptions

et/ou (ii) d'un contrat de rémunération de droit privé entre le Bénéficiaire et un opérateur intervenant sur le marché de l'électricité.

- Signature entre le Bénéficiaire et le gestionnaire de réseau d'un contrat de raccordement de la Centrale photovoltaïque au réseau public de distribution comportant une PTF (Proposition technique et financière) d'un montant compatible avec l'équilibre économique du projet ;
- Obtention d'un contrat de raccordement permettant d'injecter l'électricité produite sur le réseau.

13.3. Condition suspensive stipulée dans l'intérêt du seul Bénéficiaire qui pourra seul y renoncer de manière expresse :

- Que le Promettant justifie d'un droit de propriété régulier ou d'un titre translatif remontant à plus de trente ans.
- Que les renseignements d'urbanisme concernant le Bien ne révèlent aucune charge de nature à empêcher en totalité ou en partie l'exploitation de la centrale photovoltaïque.
- Que l'état hypothécaire ne révèle aucune inscription ou empêchement sur le Bien, sauf à obtenir l'accord des créanciers inscrits pour donner mainlevée.
- Qu'il n'existe aucune servitude conventionnelle ou autre de nature à empêcher l'exploitation de la centrale photovoltaïque.

Les Parties conviennent que les conditions suspensives énoncées ci-dessus à l'Article **13.3** ont été stipulées dans l'intérêt exclusif du Bénéficiaire qui pourra seul y renoncer.

Par conséquent, en cas de défaillance de l'une d'entre elles, le Bénéficiaire pourra s'en prévaloir pour se délier de tout engagement. Dans cette hypothèse la présente Promesse sera considérée comme caduque, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ou formalité judiciaire.

Le Bénéficiaire pourra néanmoins à son choix, demander la réalisation des présentes et la levée d'option, en l'absence de la réalisation d'une ou plusieurs des conditions suspensives stipulées à son profit exclusif.

14. MODE DE REALISATION DE LA PROMESSE

Une fois les conditions décrites à l'Article **13** réalisées, ou renonciation expresse du Bénéficiaire à se prévaloir d'une ou plusieurs conditions suspensives susvisées à l'Article **13.3**, et ce, avant l'expiration de la Promesse, le Bénéficiaire pourra lever l'option et exiger la signature d'un Bail conformément au projet de Bail qui demeure ci-annexé.

La Promesse sera au contraire considérée comme caduque si l'option n'a pas été exercée par le Bénéficiaire pendant la durée de validité de la Promesse.

La signature de l'acte authentique par les Parties, qui s'y obligent expressément, aura lieu dans le délai de trois (3) mois à compter de la **notification de la levée d'option** par le Bénéficiaire qui devra revêtir l'une des formes suivantes :

- soit directement par la signature du Bail par acte authentique ;
- soit par la signification par le Bénéficiaire au Promettant, par lettre recommandée avec accusé de réception, et ce avant la fin du délai de validité de la Promesse, de sa volonté de réitérer la présente Promesse par acte authentique.

Tous les frais, droits et émoluments liés à la réitération de la présente Promesse par acte authentique seront supportés par le Bénéficiaire qui s'y oblige.

15. CONDITIONS PRINCIPALES DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Si, au vu des résultats des études de faisabilité, le Bénéficiaire décide de lever l'option qui lui est consentie par les présentes, le bail emphytéotique et la constitution de servitudes seront régularisés par acte authentique dès l'obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires à la réalisation du projet.

Le bail emphytéotique sera soumis aux clauses usuelles et de droit en matière de baux emphytéotiques au sens des dispositions des articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

15.1. DUREE

Le bail emphytéotique et la constitution de servitudes prendront effet à la date de la signature de l'acte authentique mentionné à l'article 5.4 des présentes et ils cesseront de produire leurs effets au terme d'une durée de quarante (40) années pleines, entières et consécutives à compter de la date de la mise en service de la CENTRALE. Cette date de mise en service devra être notifiée par le BENEFCIAIRE par le PROPRIETAIRE dans un délai d'un (1) mois par lettre recommandée avec avis de réception à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Il est convenu, sous condition de l'accord des deux PARTIES, que le bail emphytéotique pourra être prorogé une fois pour une période d'une durée de dix (10) ans dans les mêmes conditions, à la demande écrite du BENEFCIAIRE notifiée un (1) an au moins avant la date d'échéance de la période contractuelle en cours.

15.2. REDEVANCE

En contrepartie des droits qui lui seront consentis en vertu du bail emphytéotique et de la constitution de servitudes, le BENEFCIAIRE sera tenu de verser une redevance annuelle d'un montant de cinq mille euros HT (5000€ HT) installé, étant précisé que le nombre de mégawatt est la puissance installée nécessaire à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque.

La redevance sera versée au PROPRIETAIRE à chaque date anniversaire de la mise en service de la CENTRALE, à terme échu. Il est convenu entre les PARTIES que la première redevance couvrira la période allant de la signature de l'acte authentique jusqu'au premier anniversaire de la mise en service de la CENTRALE. Elle sera donc calculée prorata temporis, de même que la dernière redevance qui couvrira la période allant de la dernière date d'anniversaire de la mise en service de la CENTRALE à la date du terme du bail emphytéotique

15.3. INDEXATION

A compter du deuxième versement, le loyer du Bail sera automatiquement ajusté, à chaque date anniversaire, selon la formule suivante :

$$R = R_0 \times L$$

Où :

- R = loyer
- Ro = loyer à la date de signature du Bail
- L'indice L est défini par :

$L = 0,8 + 0,15 (ICTrev-TS/ICTrev-TSo) + 0,05 (FMOABE0000/ FMOABE0000o)$,

Et où, dans le cadre du Bail :

- ICTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat de vente de l'électricité de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;
- ICTrev-TSo est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date de prise d'effet du contrat de vente de l'électricité de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;
- FMOABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat de vente de l'électricité 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 ;
- FMOABE0000o est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date de prise d'effet du contrat de vente de l'électricité 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 ;

La valeur de l'indice L à la date de signature du Bail est L=1.

Le Bénéficiaire se réserve la faculté de modifier la formule d'indexation ci-dessus au plus tard au jour de la signature du Bail, ce que le(s) Propriétaire(s) et l'Exploitant déclarent accepter expressément.

En cas de disparition totale et sans remplacement de cet indice, les Parties s'engagent à lui en substituer un autre, le plus proche possible. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, la fixation de l'indice de remplacement pourra avoir lieu par recours à un expert, nommé par le Président du Tribunal Judiciaire territorialement compétent saisi par la plus diligente des Parties, ces dernières s'engageant à respecter l'indice retenu par cet expert.

15.4. RESILIATION

Conformément aux dispositions de l'article L. 451-5 du Code rural et de la pêche maritime, le PROPRIETAIRE pourra résilier le bail emphytéotique à défaut de paiement de la redevance deux (2) années consécutives. Le PROPRIETAIRE est ainsi autorisé, à l'expiration d'un délai de trois (3) mois après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en justice la résiliation du bail emphytéotique.

Toutefois, dans le cas où le BENEFICIAIRE ou ses ayants-droit auraient conféré des sûretés à des tiers ou financé tout ou partie de l'équipement et des travaux et aménagements de raccordement de la CENTRALE par crédit-bail, aucune résiliation du bail emphytéotique et de la constitution de servitudes, même amiable ou judiciaire, ne pourra être prononcée, sous peine d'inopposabilité aux tiers bénéficiaires de telles sûretés ou aux organismes de crédit-bail, sur demande du PROPRIETAIRE, avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécuter aura été dénoncée à ces derniers.

Si, à l'expiration de ce délai de trois (3) mois de cette dénonciation, les titulaires de sûretés et organismes de crédit-bail n'ont pas, dans ce délai, signifié au PROPRIETAIRE leur substitution pure et simple dans les obligations du BENEFICIAIRE et exécuté les obligations auxquelles le BENEFICIAIRE a manqué, la résiliation pourra être prononcée.

15.5. IMPOTS ET TAXES

Les PARTIES conviennent s'agissant des impôts et taxes dont le PROPRIETAIRE serait l'assujéti au titre des PARCELLES, que tous nouveaux impôts ou taxes, qui seraient dus par ce dernier en raison de l'installation et de l'exploitation de la CENTRALE par le BENEFICIAIRE seront supportés par le BENEFICIAIRE qui les remboursera à l'euro au PROPRIETAIRE sur présentation par ce dernier des justificatifs correspondants. Ces nouveaux impôts et taxes seront supportés par le BENEFICIAIRE à compter de la réitération du bail emphytéotique devant le notaire.

15.6. EXPIRATION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ET LA CONSTITUTION SERVITUDES

A l'expiration du bail emphytéotique, soit :

- Le BENEFICIAIRE aura la faculté de mettre un terme à l'exploitation de la CENTRALE, auquel cas il s'engage à la démanteler, si le PROPRIETAIRE en fait la demande ou si la réglementation en vigueur l'impose, à procéder au recyclage de des éléments la composant et à remettre le terrain dans son état initial ;
- Le PROPRIETAIRE pourra demander que la CENTRALE lui soit cédée gracieusement dans l'état dans lequel elle se trouvera à la date du terme du bail emphytéotique. Dans cette hypothèse, le PROPRIETAIRE accepte, en contrepartie de ce transfert à titre gratuit, de prendre en charge tous les travaux et obligations concernant la remise en état des PARCELLES à l'exception des seuls travaux d'entretien résultant d'un manquement du BENEFICIAIRE à son obligation d'entretien pendant la durée du bail emphytéotique.

Le BENEFICIAIRE demandera au PROPRIETAIRE de lui faire part de son choix par l'envoi d'un courrier recommandé avec avis de réception au moins quatre (4) mois avant le terme du bail emphytéotique. A cet effet, un état des lieux contradictoire (avec prise de photographies) sera établi par un huissier de justice, en présence des PARTIES et à l'initiative du PROPRIETAIRE et aux frais de ce dernier, au moment de la conclusion du bail emphytéotique ainsi qu'à la date de libération des PARCELLES par le BENEFICIAIRE.

15.7. RESPONSABILITES ET ASSURANCES

Le BENEFICIAIRE demeurera seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux nécessaires à l'implantation de la CENTRALE ainsi que la présence et de l'exploitation de cette CENTRALE. A ce titre, le BENEFICIAIRE souscrira une police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Toutefois le PROPRIETAIRE et le BENEFICIAIRE s'engagent à renoncer réciproquement à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer entre eux à l'occasion de sinistres survenant sur les PARCELLES et provenant d'événements garantis sauf en cas de faute caractérisée ou de manquement de l'une ou l'autre PARTIE.

16. CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la Promesse.

16.1. En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de bail emphytéotique dans le délai de réalisation

Au cas où le Bénéficiaire n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de bail emphytéotique à l'intérieur du délai de réalisation de la Promesse, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la Promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du Promettant, qui disposera alors librement du Bien nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du Bénéficiaire de signer le Bail emphytéotique.

16.2. En cas de levée d'option dans le délai de réalisation

Si le Bénéficiaire a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, mais que l'acte de bail emphytéotique, accompagné du paiement des frais, n'est pas intervenu dans les trente (30) jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de bail emphytéotique à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de bail emphytéotique le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du Promettant ou du Bénéficiaire. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du Promettant en cas de défaut du Bénéficiaire et par le notaire du Bénéficiaire en cas de défaut du Promettant.

En cas de défaut du Promettant, le Bénéficiaire pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution du bail emphytéotique, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que le bail emphytéotique n'est pas exécuté, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le Promettant dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer le bail emphytéotique comme résolu de plein droit. Le Bénéficiaire reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du Bénéficiaire qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer le bail emphytéotique malgré la levée d'option, le Promettant pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution du bail emphytéotique.
- Soit encore faire constater que le bail emphytéotique n'est pas exécuté, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le Bénéficiaire dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer le bail emphytéotique comme résolu de plein droit. Le Promettant reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement d'une indemnisation de son préjudice.

16.3. Force exécutoire de la promesse

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le Bénéficiaire de la promesse faite par le Promettant, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le Promettant a, pour sa part, définitivement consenti au bail emphytéotique et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer les droits réels au profit du Bénéficiaire aux conditions fixées dans le projet de bail qui demeure ci-annexé. Le Promettant ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente Promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le bien, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du Bénéficiaire, ni détérioration au bien. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du Promettant. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au Bénéficiaire.

- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de bail emphytéotique est exclusivement subordonnée au consentement du Bénéficiaire, indépendamment du comportement du Promettant.

- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du Promettant sera de plein droit dépourvu de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le Bénéficiaire.

En tant que de besoin, le Promettant se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil.

17. REMISE EN ETAT DU TERRAIN

Les principales actions réalisées en phase d'étude de faisabilité du projet de centrale photovoltaïque sur le Terrain n'ont en général aucun effet irréversible sur le terrain.

Dans l'hypothèse où au cours de ladite phase d'étude de faisabilité, les travaux d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent négatifs, contraignant le Bénéficiaire à mettre un terme au projet de centrale photovoltaïque, celui-ci s'engage à remettre le terrain dans son état initial et à indemniser le Promettant dans les conditions fixées à l'Article **12** ci-avant.

18. CESSION - APPORT EN SOCIETE

Le Bénéficiaire pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société au profit de tous tiers qu'il contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le Promettant à l'exécution de toutes les conditions de la présente Promesse et du Bail.

Toute cession, tout apport en société devra, pour être opposable au Promettant, lui être signifié conformément à l'article 1690 du Code civil.

19. FRAIS

Les frais de rédaction de la Promesse de bail et du Bail entre Bénéficiaire et Promettant, ainsi que son enregistrement devant notaire seront à la charge du Bénéficiaire.

20. PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

Le Bénéficiaire fera enregistrer l'acte au service de la publicité foncière. Il déclare que la publication d'une promesse de bail emphytéotique au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation d'un bail emphytéotique au profit d'un autre bénéficiaire.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert des attributs lié au bail emphytéotique à la date de la signature du bail emphytéotique.

21. CONFIDENTIALITE

Aucune des Parties n'est autorisée, sans l'accord exprès préalable de l'autre Partie, à divulguer des informations relatives à, ou obtenues lors de, la conclusion, l'exécution ou la résiliation de la Promesse, à prendre position par rapport à ces points ou encore à divulguer à un tiers les conditions de la Promesse sauf :

- à une entreprise qui la contrôle ou qu'elle contrôle, au sens de l'article L233-3 du Code de commerce,
- à ses établissements de crédit, à d'autres institutions financières ou à ses assureurs
- à ses conseils tenus au secret professionnel,

et ce, à la condition que les destinataires de ces informations aient été expressément informés au préalable de la nécessité de traiter lesdites informations de manière confidentielle.

L'obligation de confidentialité ne s'applique pas (i) aux informations transmises au(x) exploitant(s) du réseau de transport ou de distribution d'électricité local en vue de l'exécution des présentes ou encore à des instances gouvernementales ou de contrôle, (ii) aux informations qui étaient déjà dans le domaine public au moment de leur divulgation ou sont tombées dans le domaine public sans qu'il y ait eu violation des présentes, (iii) aux collectivités locales dans le cadre des délibérations de l'assemblée délibérante et des lois et règlements régissant lesdites collectivités.

22. DISPOSITIONS DIVERSES

Si une ou plusieurs stipulations de la Promesse sont tenues pour non valides ou déclarées telles en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres stipulations garderont toute leur force et leur portée. Les Parties conviennent de se rapprocher pour remplacer d'un commun accord dans les plus brefs délais les dispositions invalidées par des dispositions se rapprochant le plus de leur commune intention exprimée dans la Promesse.

Toute modification de la Promesse devra donner lieu à un avenant écrit, signé par les Parties pour être valable.

23. NOTIFICATIONS

Les notifications effectuées dans le cadre de la Promesse seront effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception, aux adresses mentionnées en tête des présentes, sauf mention contraire expresse prévue au Contrat.

