

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

En vue de la réalisation et de l'exploitation d'un Champ Solaire

La **SAS XXX**, société par actions simplifiée, au capital de 1.000 euros, dont le siège social est sis 1 rue Claude Bernard – 77000 La Rochette, immatriculé au RCS de Melun sous le numéro XXX, représentée par Monsieur XXX, dûment habilité à l'effet des présentes.

Entre, d'une part :

Ci-après dénommée « **SAS XXX** » ou le « **BÉNÉFICIAIRE** »

Et d'autre part :

La Commune de Tournan-en-Brie collectivité territoriale, personne morale de droit public, dont l'adresse est 1, Place Edmond de Rothschild, 77220 Tournan-En-Brie, identifiée au SIREN sous le numéro XXX, représentée par son maire, M. Laurent Gautier, dûment habilitée à l'effet des présentes par délibération n°XXX,

Ci-après dénommée « **la COMMUNE** » ou le « **PROMETTANT** »

Ci-après ensemble ou séparément, les « **PARTIES** ».

Il est, préalablement aux conventions objet des présentes, exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

La Commune de Tournan-en-Brie est propriétaire de parcelles (ci-après les « PARCELLES ») de terrains situés sur son territoire et sur la commune voisine de Châtres et dépendant de son domaine privé (ci-après le « SITE »).

La Commune de Tournan-en-Brie a souhaité valoriser ce site en vue d'envisager un projet de production d'énergie renouvelable ci-après le « PROJET » afin de contribuer aux objectifs de production d'énergie renouvelable sur son territoire. La Commune s'est rapprochée de la SEM SDESM Energies pour envisager la création d'une société de production ENR en commun, la SAS XXX, sur laquelle la Commune de Tournan-en-Brie détiendrait un contrôle étroit.

La réalisation du PROJET nécessite pour la SAS XXX de disposer de la maîtrise foncière de la parcelle affectée à la future centrale photovoltaïque. Cette maîtrise foncière sera organisée en deux temps :

- La mise à disposition du TERRAIN à consentir au BENEFICIAIRE, sous la forme d'un bail emphytéotique, ci-après le "BAIL",
- Préalablement à la prise d'effet de ce BAIL, la conclusion d'une promesse de bail, objet des présentes, permettant au BENEFICIAIRE de réaliser sur le TERRAIN, les études de faisabilité en vue de l'implantation et de l'exploitation d'une centrale photovoltaïque, de ses équipements (modules photovoltaïques, onduleurs, accessoires de génie civil et de génie électrique) et des locaux annexes nécessaires à son exploitation et sa maintenance, notamment d'un poste de livraison électrique raccordé au réseau public d'électricité, ci-après la "CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE".

Le PROJET est schématiquement structuré en quatre phases :

- Une phase de développement au cours de laquelle sont réalisées l'ensemble des études de faisabilité techniques, administratives et financières du PROJET. Cette phase s'achève à la date la plus tardive des évènements suivants :
 - L'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à la construction et à l'implantation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE ;
 - La décision retenant le PROJET comme lauréat de l'appel d'offre ou la mise en place d'un autre mécanisme de valorisation permettant un équilibre technico-économique équivalent ;
- Une phase de mobilisation de financement, s'achevant lors de la transmission par un établissement bancaire d'une offre de financement ;
- Une phase de construction, s'achevant à la mise en service de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE ;
- Une phase d'exploitation et de maintenance de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE ;

Les Parties sont ainsi convenues de régulariser par les présentes une promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives, ci-après la "PROMESSE", préalablement à la réitération de l'acte authentique constatant la réalisation du bail emphytéotique, ci-après le "BAIL" dans les conditions décrites ci-dessous.



Dispositions Préliminaires – Terminologie – Termes et Définitions

Les mots ou expressions utilisés aux présentes auront la signification qui leur est donnée ci-dessous :

- BAIL :** Désigne l'acte authentique constatant la réalisation du bail emphytéotique entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE
- EQUIPEMENT :** Désigne tous les équipements (capteurs, modules photovoltaïques, onduleurs, supports, accessoires de génie civil et de génie électrique tels que le poste de livraison électrique, de chemins d'accès et de réseaux électriques enterrés permettant d'assurer le raccordement au réseau public d'électricité, et des éventuels dispositifs de stockage) du système photovoltaïque dont le BENEFICIAIRE sera propriétaire tout au long du BAIL
- EMPRISE DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE ou BIEN :** Désigne la surface d'emprise au sol de la CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE
- PARCELLES :** Désigne les PARCELLES énumérées en annexe n°3
- PROJET :** Désigne la construction et l'exploitation pendant toute la durée du BAIL d'une centrale photovoltaïque
- PROMESSE :** Désigne la promesse de bail emphytéotique objet des présentes
- SOCIETE DE PROJET :** Désigne la société porteuse du Projet dans laquelle la Commune dispose d'un contrôle étroit
- TERRAIN :** Désigne la surface louée objet du BAIL composée des PARCELLES pouvant faire l'objet d'un détachement dans le cadre du permis de construire à obtenir en fonction des résultats des études notamment environnementales.

Ceci exposé, il est passé à la présente convention :

TITRE 1 – CONDITIONS DE LA PROMESSE DE BAIL	6
ARTICLE 1 – DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU PROMETTANT ET DU BENEFICIAIRE	6
Article 1.1 Déclarations et engagements du PROMETTANT.....	6
Article 1.2 Déclarations du BENEFICIAIRE	7
ARTICLE 2 – OBJET DE LA PROMESSE	8
ARTICLE 3 – DESIGNATION	8
ARTICLE 4 – DUREE DE LA PROMESSE DE BAIL.....	9
ARTICLE 5 – LEVEE DE L’OPTION	9
5.1 Enumération des conditions suspensives	9
5.2. Non réalisation des conditions suspensives.....	11
ARTICLE 6 – POUVOIRS ET AUTORISATIONS CONSENTIS PAR LE PROMETTANT	11
ARTICLE 7 – OBLIGATIONS DU PROMETTANT	12
ARTICLE 8 – OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE	12
TITRE 2 – CONDITIONS GENERALES DU BAIL	13
ARTICLE 9 – CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL	13
Article 9.1 Entrée en jouissance – Etat des lieux.....	13
Article 9.2 Jouissance et entretien.....	13
Article 9.3 Durée	14
Article 9.4 Droits réels – cession –sous-location.....	14
Article 9.5 Propriété de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et des travaux et aménagements de raccordement	14
Article 9.6 Changement du fonds – Construction – Améliorations.....	15
Article 9.7 Servitudes	15
Article 9.8 Montant de la redevance.....	16
Article 9.9 Indexation	16
Article 9.10 Charges et impositions	17
Article 9.11 Résiliation du BAIL	17
Article 9.12 Fin du BAIL	18
Article 9.13 Assurances.....	18
TITRE 3 – CONDITIONS GENERALES	19
ARTICLE 10 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE	19
ARTICLE 11 – DECLARATION DE NON SINISTRE	19
ARTICLE 12 – POLLUTION - PROTECTION DE L’ENVIRONNEMENT	20
ARTICLE 13 – PUBLICITE FONCIERE - RENONCIATION	20
ARTICLE 14 – CONFIDENTIALITE	20
ARTICLE 15 – VENTE DE TOUT OU PARTIE DU TERRAIN	20
ARTICLE 16 – EXCLUSIVITE	20

ARTICLE 17 – RESILIATION.....	21
ARTICLE 18 – RENONCIATION - MODIFICATION.....	21
ARTICLE 19 – DEVOIR PRECONTRACTUEL D’INFORMATION	21
ARTICLE 20 – ETAT DE DEPENDANCE ECONOMIQUE – CONTRAT D’ADHESION	21
ARTICLE 21 – NULLITE D’UNE STIPULATION.....	21
ARTICLE 22 – REGLEMENT DES LITIGES - LOI APPLICABLE.....	21
ARTICLE 23 – COMMUNICATIONS.....	22
ARTICLE 24 – FRAIS.....	22
ARTICLE 25 – ELECTION DE DOMICILE.....	22
ARTICLE 26 – SUBSTITUTION	22
ARTICLE 27 – LISTE DES ANNEXES	23

TITRE 1 – CONDITIONS DE LA PROMESSE DE BAIL

ARTICLE 1 – DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU PROMETTANT ET DU BENEFICIAIRE

Article 1.1 Déclarations et engagements du PROMETTANT

Le PROMETTANT déclare par les présentes :

- Qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure restreignant sa capacité et que rien dans sa situation juridique ne lui interdit de signer les présentes ou le BAIL à réitérer ;
- Qu'il est dûment autorisé à conclure et exécuter ses obligations nées des présentes ;
- Que la signature des présentes et sa mise en œuvre ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est parti, 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 des présentes, spécialement qu'en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté envers des tiers ;
- Qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution.

Le PROMETTANT s'engage, en cas de réalisation du BAIL, à réitérer les déclarations ci-dessus au jour de la signature de ce dernier.

En outre, le PROMETTANT garantit par les présentes au BENEFICIAIRE :

- Qu'il est régulièrement propriétaire des PARCELLES et qu'il bénéficie d'une origine trentenaire et régulière de propriété et que les PARCELLES dépendent de son domaine privé ;
- Qu'il s'interdit pendant la durée des présentes et conformément à l'article 7 des présentes (i) de consentir un droit quelconque sur les PARCELLES autres que ceux relatés ci-dessous à l'ancien exploitation du site pour les besoins des contrôles réglementaires, (ii) de conclure toute promesse de vente ou autre, (iii) d'autoriser le dépôt d'une demande de permis de construire ou toute autre autorisation d'urbanisme à quiconque d'autre que le BENEFICIAIRE ou à toute société se substituant à lui, (iv) ou de modifier ou détériorer les PARCELLES ;
- Que les PARCELLES sont libres de tout privilège, de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire, légale ou autre et qu'il s'interdit d'en conférer ou d'en laisser conférer avant la signature de l'acte authentique ;
- Qu'il n'a créé ni conféré aucune servitude ni autres droits sur les PARCELLES, empêchant la réalisation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE ou rendant sa construction plus complexe ou plus onéreuse, qu'il n'en créera, n'en conférera, ni n'en laissera naître aucune avant la signature de l'acte authentique.
- Que le SITE n'est soumis à d'autres charges hormis celles énumérées dans le titre de propriété dont une copie restera en annexe des présentes (Annexe n° 1) ;
- Que les PARCELLES ne se trouvent pas dans une zone inondable sous réserve de ce qui sera dit à l'article relatif à l'état des risques naturels et technologiques annexé aux présentes (Annexe n° 2) ;

- Que les PARCELLES ne font l'objet d'aucune mesure d'affectation, 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 en revendication de quelque nature que ce soit ;
- Qu'il autorise d'ores et déjà le BENEFICIAIRE à entrer dans les PARCELLES à des fins d'inspection, de planification et de réalisation des études et investigation pour les besoins du dépôt de toute autorisation administrative ainsi que cela est précisé pour le surplus à l'article 6 ci-après. D'ores et déjà, on précise que le PROMETTANT consent gracieusement au BENEFICIAIRE les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier à :
 - Qu'il autorise le BENEFICIAIRE à procéder à toutes études sur le SITE (sondages, géomètre, mesures du potentiel solaire...) sous réserve que ce dernier assure, à ses frais, l'ensemble des travaux de remise en état ;
 - déposer la demande de permis de construire ainsi que toutes autorisations administratives qu'implique la réalisation du Projet de Champ Solaire.

Il est entendu que les frais liés à ces démarches seront pris en charge exclusivement par le BENEFICIAIRE.

Il est également entendu que le BENEFICIAIRE s'engage à prévenir le PROMETTANT préalablement à tout passage que l'un de ses représentants ou que toute personne qu'il aura dûment mandaté pourrait être amené à faire sur le SITE et à remédier à tous désordres à ses frais exclusifs qui pourraient survenir à cette occasion.

Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le PROMETTANT s'engage à réitérer ces pouvoirs dans toute autre forme éventuellement requise, dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite par le BENEFICIAIRE.

- Le PROMETTANT remet ce jour au BENEFICIAIRE :
 - Les plans des PARCELLES (**Annexe n°3**) ;
 - La copie du dernier titre de propriété des PARCELLES (**Annexe n°1**).

Ces documents sont joints en Annexe des présentes.

Article 1.2 Déclarations du BENEFICIAIRE

La SOCIETE DE PROJET déclare par les présentes :

- Qu'elle est une société de droit français dûment constituée et existant valablement dont le siège social est situé à l'adresse indiquée en tête des présentes, et que son représentant à la qualité de résident français au sens de la réglementation des changes en vigueur ;
- Qu'elle n'a pas fait et 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, le redressement et la liquidation judiciaire et qu'aucune mesure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes susvisés n'est susceptible d'être introduite par un tiers ;
- Que la signature des présentes et l'exécution des présentes par le BENEFICIAIRE ne contreviennent 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 sur la bonne exécution des engagements nés des présentes et que spécialement en signant les présentes, il ne méconnaît aucun engagement qu'il aurait pu contracter avec tout tiers.

Le BENEFICIAIRE s'engage, en cas de réalisation du BAIL, à réitérer les déclarations ci-dessus au jour de la signature de ce dernier.

ARTICLE 2 – OBJET DE LA PROMESSE

Le PROMETTANT met les PARCELLES dont la désignation est faite à l'article 3, à la disposition du BENEFICIAIRE, en vue de la réalisation de l'ensemble des études permettant de conclure à la faisabilité technique, juridique et financière du PROJET.

Conformément aux dispositions des articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural, le PROMETTANT s'engage à donner à Bail emphytéotique au BENEFICIAIRE, à condition que celui-ci démontre avoir effectué toutes les démarches nécessaires à la réalisation de l'EQUIPEMENT, le TERRAIN décrit à l'article 3.

En conséquence, le PROMETTANT consent à la conclusion du BAIL selon les conditions fixées au présent acte. Pendant toute la durée de la PROMESSE, celle-ci ne pourra être révoquée que par le consentement mutuel des PARTIES, en dehors des cas où les conditions suspensives ne seraient pas réalisées.

Le BENEFICIAIRE accepte la présente PROMESSE en tant que promesse de bail mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation dans les conditions ci-après.

Le BAIL conférera au BENEFICIAIRE, conformément à l'article L. 451-1 du Code rural, un droit réel sur les biens.

Sous réserve de dérogations autorisées qui peuvent résulter de la présente PROMESSE, les PARTIES entendent placer leur convention sous le régime institué par les articles L.451-1 à L. 451-13 du Code rural.

Le PROMETTANT déclare être seul titulaire de la pleine propriété du Terrain et être habilité à conclure la présente PROMESSE.

En particulier, il déclare et garantit que le TERRAIN et tous les droits qui y sont attachés sont libres de toute occupation, location, de toutes servitudes et de tout droit ou privilèges susceptibles d'être invoqués par des tiers et de limiter la portée de la convention et/ou qui pourraient avoir un effet défavorable sur la réalisation du PROJET (autres que les servitudes énumérées audit acte de propriété dont le BENEFICIAIRE a parfaitement connaissance) et hormis le droit d'accès au Site qui est réservé à VEOLIA selon les conditions annexées aux présentes.

De plus, le PROMETTANT s'engage également à conférer au BENEFICIAIRE toutes servitudes de passage de réseaux nécessaires au raccordement au réseau public de distribution d'électricité sur les PARCELLES dont il est propriétaire et s'engage à donner au BENEFICIAIRE libre accès au SITE pour la construction et l'exploitation de l'Installation.

Le BENEFICIAIRE accepte la présente PROMESSE de bail emphytéotique sous les conditions suspensives ci-après stipulées et en tant que promesse seulement, se réservant la faculté de lever ou non l'option pour la conclusion du BAIL.

Toutefois, faute par lui d'avoir signé le bail emphytéotique dans les forme et délais convenus, toutes les conditions suspensives étant réalisées, le BENEFICIAIRE sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente PROMESSE, celle-ci étant alors, de plein droit, considérée comme nulle et non avenue, le PROMETTANT recouvrant par l'échéance du terme, son entière liberté.

ARTICLE 3 – DESIGNATION

La PROMESSE est consentie sur les TERRAINS situé à Tournan-en-Brie et à Châtres figurant au cadastre suivant les références : **C0325 à Châtres et E0002, E0003 et E0150 à Tournan-en-Brie** et pour lequel le PROMETTANT a remis au BENEFICIAIRE un certificat d'urbanisme annexé aux présentes (**Annexe n°4**)

Tel que lesdits BIENS 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 relatées aux présentes.

ARTICLE 4 – DUREE DE LA PROMESSE DE BAIL

La date d'effet de la présente PROMESSE est fixée au jour de sa signature.

La PROMESSE est consentie pour une durée de trente-six (36) mois à compter de la signature des présentes.

Elle pourra être reconduite une fois, pour une durée de douze (12) mois, sous réserve que le BENEFICIAIRE sollicite son renouvellement au PROMETTANT, au plus tard trois (3) mois avant l'expiration de la durée initiale de la présente PROMESSE de Bail.

Avant expiration de cette durée, éventuellement prorogée, les Parties pourront convenir entre elles d'un nouveau délai pour la présente PROMESSE de Bail, notamment dans le cas où le retard dans l'obtention des autorisations administratives serait imputable à l'administration ou d'un recours contre l'un des documents de planification applicable sur le Site.

La PROMESSE sera nulle et non avenue si la levée de l'Option, telle que définie ci-après, n'est pas demandée avant les échéances citées précédemment.

Il est précisé qu'en cas de recours contre une autorisation nécessaire à la réalisation du projet telle que le permis de construire, la durée de la présente PROMESSE de bail sera suspendue pendant toute la durée du recours jusqu'à l'obtention (i) d'une décision confirmant la validité de l'autorisation administrative et devenue irrévocable (insusceptible de recours, d'appel ou d'opposition) ou (ii) de tout acte ou décision permettant de justifier du caractère définitif de l'autorisation au profit du BENEFICIAIRE.

On précise que par recours, il convient d'entendre tout recours gracieux, contentieux ou hiérarchique à charge pour le BENEFICIAIRE d'informer le PROMETTANT dans les meilleurs délais et par tout moyen de la survenance d'un tel recours.

Si, à l'issue du délai, éventuellement prorogé ou suspendu, le BENEFICIAIRE n'a pas levé l'option dans les conditions décrites ci-après, la PROMESSE sera automatiquement caduque sans aucune mise en demeure ni formalité, et les PARTIES seront déliées de toute obligation réciproque.

De même, si à l'issue du délai le BENEFICIAIRE ne démontre pas au PROMETTANT l'avancée du PROJET et son engagement dans les démarches permettant de le réaliser, la PROMESSE sera automatiquement caduque sans aucune mise en demeure ni formalité, et les PARTIES seront déliées de toute obligation réciproque.

ARTICLE 5 – LEVEE DE L'OPTION

5.1 Enumération des conditions suspensives

Si le BENEFICIAIRE entend conclure le BAIL, il pourra lever l'option soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit encore par écrit remis en main propre contre récépissé au PROMETTANT pendant la durée de la PROMESSE.

Le PROMETTANT s'engage, au plus tard dans les trois (3) mois suivants, à signer un Bail Emphytéotique au profit du BENEFICIAIRE reprenant les dispositions indiquées au Second Chapitre « Conditions du futur Bail ».

Le PROMETTANT reconnaît dès à présent que la PROMESSE est consentie et acceptée sous les conditions suspensives habituelles et de droit en la matière au seul bénéfice du BENEFICIAIRE qui se réserve la faculté de ne pas lever l'option, notamment dans les hypothèses suivantes :

- La non-obtention par le BENEFICIAIRE de toutes les autorisations administratives et d'urbanisme devenues définitives, en ce compris tous modificatifs, nécessaires à la réalisation du PROJET (notamment tout permis de construire, permis de construire modificatif, déclaration préalable etc...) et sans prescriptions significatives qui remettraient en cause la faisabilité technique, économique ou financière du PROJET ;
- L'absence de caractère définitif de ces autorisations s'entendant purgées de tous recours des tiers et/ou de l'absence de retrait hiérarchique.
- En cas d'absence d'obtention d'un état hypothécaire vierge de toute inscription ou en cas d'obtention d'un état hypothécaire révélant des charges hypothécaires ou des créances garanties par la loi ou par une convention consentie sur le TERRAIN de nature à empêcher en totalité ou en partie la construction et l'exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE pendant la durée du BAIL ;
- En cas d'absence de justification d'une origine de propriété trentenaire continue et sans réserve portant sur les PARCELLES ;
- En cas de non obtention d'une convention de raccordement au réseau public de distribution d'électricité pour un montant compatible avec les enjeux du PROJET ;
- En cas d'absence de justification de l'absence d'exercice de tout droit de préemption sur les PARCELLES ;
- En cas de contraintes et enjeux environnementaux (faune et flore notamment) imposant de restreindre la zone du PROJET de telle façon que la rentabilité économique du PROJET serait remise en cause ;
- En cas d'obtention d'une étude de sol révélant une ou des difficulté(s) technique(s) susceptible(s) de modifier de manière conséquente le prix de revient du PROJET ou de prescription découlant du plan de gestion qui sera prescrit sur le SITE qui contiendrait des prescriptions incompatibles avec la réalisation du PROJET ;
- En cas de non-obtention d'un tarif d'achat de l'électricité produite par le PROJET permettant d'atteindre un équilibre économique satisfaisant (par le biais d'une candidature permettant d'être désigné comme lauréat d'un appel d'offre organisé par la Commission de Régulation de l'Energie ou par tout autre moyen équivalent permettant de disposer des mêmes garanties tarifaires de vente de l'électricité produite) ;
- En cas d'absence d'obtention d'un financement ferme et purgé de conditions suspensives auprès d'une Banque ou d'un établissement de crédit de premier rang pour un montant suffisant pour permettre la réalisation des travaux (montant des frais, honoraires, assurances et autres frais accessoires compris) et plus généralement de l'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation du PROJET ;
- En cas de non obtention du certificat d'éligibilité du terrain d'implantation (CETI) délivré par le Préfet de Région au sens du cahier des charges de l'appel d'offre de la Commission de Régulation de l'Energie en vigueur lors de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme pour l'obtention d'un tarif d'achat de l'électricité produite par le PROJET ou de tout autre document équivalent.

L'ensemble de ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt exclusif du BENEFCIAIRE qui pourra seul y renoncer de manière expresse et devra être réalisé au terme de la durée de la PROMESSE de Bail éventuellement prorogée.

Les Parties s'engagent à se tenir fidèlement informées et dans les meilleurs délais de la réalisation des conditions stipulées dans la PROMESSE ainsi que de toute difficulté ou obstacle qu'elles pourraient rencontrer.

Cependant, en cas de non-réalisation de celles-ci dans le délai précité, le BENEFCIAIRE se réserve la possibilité de proroger le délai de réalisation de la condition suspensive soit un pour un délai de douze mois soit pendant toute la durée d'un recours contre l'autorisation d'urbanisme dans les conditions précisées à l'article 4 ci-dessus.

Dans les huit jours ouvrés précédant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, le BENEFCIAIRE notifiera au PROMETTANT par lettre recommandée avec avis de réception s'il entend proroger le délai et les conditions et raisons de celle-ci. Le PROMETTANT se tiendra à la disposition du BENEFCIAIRE et à première demande de ce dernier pour régulariser, sous (2) deux mois maximums, tout avenant à la présente promesse de bail qui serait rendu nécessaire.

5.2. Non réalisation des conditions suspensives

A défaut de réalisation des conditions suspensives dans le délai ci avant prévu, éventuellement prorogé, et sauf renonciation du BENEFCIAIRE à une telle prorogation, les présentes deviendraient caduques, sans indemnité de part et d'autre, PROMETTANT et BENEFCIAIRE étant déliés de tout engagement.

Sans préjudice, le cas échéant, de la réparation des dommages subis selon les modalités prévues à l'article 6 (dans le cadre de l'accès au SITE pour les besoins de sondage et autres), aucune indemnité, notamment d'immobilisation, ne sera due par le BENEFCIAIRE à raison de l'abandon du PROJET, pour quelque motif que ce soit.

ARTICLE 6 – POUVOIRS ET AUTORISATIONS CONSENTIS PAR LE PROMETTANT

Le PROMETTANT en qualité de propriétaire des PARCELLES, fera ses meilleurs efforts pour accompagner le BENEFCIAIRE dans le cadre de ses démarches dans la limite de ses prérogatives. Il en sera de même dans le cadre de la conclusion des actes juridiques et servitudes qui seraient ainsi devenus nécessaires.

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

- Procéder à toutes études, investigations et diagnostics qui seraient nécessaires sur les PARCELLES y compris forage et prélèvements du sol et du sous-sol (voir d'implanter de manière temporaire tout appareil de mesure sur les PARCELLES) dans les limites de l'arrêté préfectoral de post-exploitation ;
- Déposer toutes demandes d'autorisations administratives ou toutes autres autorisations nécessaires qu'impliquent la réalisation, la construction et l'exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE ;
- Procéder à l'affichage sur les PARCELLES de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du PROJET et ce, en conformité avec la réglementation applicable ;
- Etablir toutes servitudes nécessaires à la bonne exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE (accès, passages, réseaux...).

Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le PROMETTANT s'engage à signer à première demande dans le délai maximum de trente (30) jours toute demande qui leur en serait faite par le BENEFCIAIRE.

Il est précisé que le BENEFICIAIRE sera seul responsable de tout désordre qui pourrait être généré à l'occasion de son intervention et dont il devra répondre, le BENEFICIAIRE s'engageant dans tous les cas à une stricte remise en état des PARCELLES après son passage.

ARTICLE 7 – OBLIGATIONS DU PROMETTANT

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 des PARCELLES et de consentir quelque droit réel ou personnel qui soit susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance promises au BENEFICIAIRE.

Le PROMETTANT s'interdit de vendre les PARCELLES pendant toute la durée des présentes, sauf à ce qu'il n'y soit obligé par la législation en vigueur ou par une décision de justice ayant acquis force de chose jugée, ou par une déclaration d'utilité publique portant expropriation.

Pour le cas où le PROMETTANT serait contraint de procéder à une telle vente, il s'engage à en informer préalablement le BENEFICIAIRE, et à lui notifier la désignation des biens à céder, le prix proposé et les conditions principales de la cession envisagée, de manière que le BENEFICIAIRE soit en mesure, dans le délai de deux (2) mois à compter de la notification du projet de cession et si bon lui semble, de se substituer au tiers acquéreur.

ARTICLE 8 – OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE s'engage à mettre en œuvre les meilleures diligences requises pour lever les conditions suspensives en vue de la réitération du BAIL dont les principales conditions sont décrites ci-dessous.

Dans l'intervalle et pendant toute la durée de la présente PROMESSE, le BENEFICIAIRE s'engage à restituer l'état d'avancement du PROJET au PROMETTANT à l'occasion d'un comité de pilotage qui se réunira sur demande du BENEFICIAIRE ou du PROMETTANT et au moins une fois par an.

TITRE 2 – CONDITIONS GENERALES DU BAIL

ARTICLE 9 – CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

Le BAIL aura lieu aux clauses usuelles et de droit en matière de baux emphytéotiques et sous les conditions particulières ci-après. Il portera sur le TERRAIN désigné à l'article 3 ci-dessus.

Article 9.1 Entrée en jouissance – Etat des lieux

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

Les PARTIES précisent toutefois que la prise de possession pourra être refusée par le BENEFICIAIRE dans l'hypothèse où le TERRAIN présenterait des dégradations ou désordres manifestes qui seraient intervenus entre la date de signature des présentes et la réitération par acte authentique et qui seraient d'une importance telle qu'ils empêcheraient le BENEFICIAIRE d'installer ou d'exploiter la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.

Un état des lieux sera établi contradictoirement aux frais du BENEFICIAIRE par acte sous seing privé en double exemplaire à une date fixée conjointement ou à défaut par acte d'huissier.

Article 9.2 Jouissance et entretien

Le BENEFICIAIRE jouira du TERRAIN paisiblement, en respectant toutes les obligations que la loi et les usages mettent à sa charge. Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires qui lui sont applicables et de veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité et de sécurité.

Le BENEFICIAIRE s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le PROMETTANT de tout ce qui pourrait se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts.

Le PROMETTANT s'engage quant à lui à assurer au BENEFICIAIRE une jouissance paisible du TERRAIN.

Le PROMETTANT s'interdit d'intervenir sur le TERRAIN de quelque manière que ce soit à l'exception de ce qui est dit ci-après. Il est ici précisé que le PROMETTANT n'est redevable d'aucune obligation d'entretien du TERRAIN qui sera assuré par le BENEFICIAIRE.

Le PROMETTANT restant propriétaire du solde éventuel de la surface des PARCELLES non utilisée par le BENEFICIAIRE et/ou de parcelles jouxtant le Projet, il sera responsable de l'entretien de leurs abords. Il aura notamment en charge l'entretien et la coupe des plantations environnantes sur les terrains lui appartenant, susceptibles de projeter de l'ombre sur les panneaux ou d'obturer les grilles de ventilation des armoires ou locaux électriques. Le PROMETTANT s'engage à reporter ces engagements à tous ses locataires, mandants et plus généralement usagers de ses parcelles.

Des futures conventions d'occupation et/ou servitudes pourront être mises en place afin de déterminer le périmètre de ces engagements. De la même manière, les PARTIES se concerteront en vue de favoriser une cohabitation avec d'autres activités sur les PARCELLES sous la responsabilité du BENEFICIAIRE, à charge pour lui d'en informer le PROMETTANT, celui-ci pouvant également être force de proposition en la matière.

Article 9.3 Durée

- Durée initiale

Le BAIL est consenti et accepté pour une durée calculée comme suit :

1. Une période comprise entre le jour de la prise d'effet du BAIL et le jour de la mise en service de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE ;
2. Une durée de 30 années entières et consécutives à compter de la mise en service de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE ;

Ce BAIL conférera au BENEFICIAIRE un droit réel sur le BIEN loué.

A l'expiration de la durée du BAIL, le BENEFICIAIRE, ou son ayant-droit, pourra solliciter une prorogation d'un délai de 10 ans.

Article 9.4 Droits réels – cession –sous-location

Le BENEFICIAIRE pourra grever son droit au bail ainsi que les droits réels en découlant, les constructions, aménagements de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE de toute sûreté telle qu'hypothèque, nantissement, gage ou autre pour les besoins notamment du financement ou du refinancement du PROJET. Le BENEFICIAIRE pourra également financer tout ou partie de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE, de ses travaux ou aménagements (y compris de raccordement) par crédit-bail.

Le BENEFICIAIRE pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits résultant du BAIL ou les apporter en société à des tiers de son choix.

Le BENEFICIAIRE pourra céder également librement tout ou partie de certains éléments des ouvrages, constructions et installations réalisées, ou envisager encore une cession de ses droits résultant de ceux-ci.

Le BENEFICIAIRE de la cession ou la société bénéficiaire de l'apport devra toutefois s'engager directement envers le PROMETTANT à exécuter toutes les conditions du BAIL.

Le BENEFICIAIRE devra enfin informer le PROMETTANT de tout projet de cession ou d'apport par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Par ailleurs, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du BAIL.

Le PROMETTANT pourra céder une PARCELLE sous réserve du respect du droit de préférence prévu à l'article 15 au bénéfice du BENEFICIAIRE dans les conditions décrites ci-dessous. Il s'engage à informer son acquéreur de ce que le nouveau propriétaire deviendra bailleur et sera soumis aux obligations résultant de la PROMESSE et du BAIL.

Article 9.5 Propriété de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et des travaux et aménagements de raccordement

La CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE éditée sur le TERRAIN et tous travaux et aménagements de raccordement effectués par le BENEFICIAIRE seront et resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du BAIL et de ses éventuels renouvellements ou prorogations.

Le BENEFICIAIRE profitera du droit d'accession pendant toute la durée du BAIL, le PROMETTANT renonçant de manière irrévocable à se prévaloir des dispositions des articles 551 et suivants du Code civil.

Une fois le BAIL conclu et si le BENEFICIAIRE use de cette possibilité d'édification, il s'oblige à l'égard du PROMETTANT :

- A effectuer à ses frais et sous sa responsabilité la construction de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et la réalisation de l'ensemble des travaux nécessaires à l'implantation, la production et l'exploitation d'électricité photovoltaïque, à savoir :
 1. Les modules photovoltaïques,
 2. Les ancrages et structures support des modules,
 3. Les onduleurs,
 4. Les câbles et raccords électriques et coffrets de protection,
 5. Tous les accessoires nécessaires au bon fonctionnement du système ;
- A entretenir et à faire assurer la maintenance de l'ensemble de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE qu'il construira et exploitera en vue de la vente de la production d'électricité.

Article 9.6 Changement du fonds – Construction – Améliorations

Dans les limites de l'objet du BAIL, le BENEFICIAIRE pourra effectuer après une information préalable du PROMETTANT, toutes constructions, améliorations, modifications ou déplacements des éléments d'équipements de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE sur le TERRAIN, notamment si la demande en était faite par les autorités administratives ou si une telle opération s'avérait nécessaire pour assurer un meilleur rendement de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.

Article 9.7 Servitudes

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur les PARCELLES hormis celles rappelées dans la présente promesse.

Les PARTIES déclarent que toutes les servitudes nécessaires aux exploitations seront constituées dans le BAIL à recevoir.

A l'expiration du présent BAIL par arrivée du terme contractuel, toutes les servitudes contractuelles afférentes à la réalisation du Projet ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le BENEFICIAIRE et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

Il en sera de même si le BAIL prend fin avant son terme contractuel en cas de (i) décision de justice définitive et irrévocable et/ou (ii) d'accord intervenu entre les parties et publié sous la forme d'un avenant de résiliation anticipé.

La liste de ces servitudes pourra être mise à jour et complétée à l'issue de la réalisation des études de faisabilité et de potentiel solaire lors de la réitération du BAIL.

- Servitude non altius tollendi / non aedificandi

Le PROMETTANT consentira une servitude non altius tollendi, consistant en une interdiction d'édification sur les terrains dont il est propriétaire de toutes constructions, aménagements ou plantations futurs situés à proximité du BIEN. Cette servitude non altius tollendi, s'appliquera à toutes constructions, aménagements ou plantations susceptibles d'être édifiés pendant une période allant du jour de la signature du BAIL jusqu'à l'expiration du BAIL, à l'exclusion de toutes les constructions, aménagements et plantations existants.

Dans tous les cas où le PROMETTANT envisagerait une construction ou une plantation qui pourrait être de nature à faire obstacle à la lumière ou à l'ensoleillement, ils devront consulter le BENEFICIAIRE avant de procéder à cette construction ou plantation pour s'assurer que la construction ou la plantation envisagée n'est pas susceptible de gêner le fonctionnement de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et/ou de diminuer ainsi son rendement.

De telles opérations seront envisageables si elles font l'objet d'un accord écrit préalable du BENEFICIAIRE et sous réserve d'une indemnisation intégrale par le PROMETTANT, en lien avec le préjudice subi, du manque à gagner subi par le BENEFICIAIRE sur la durée de l'exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.

En outre, le PROMETTANT fera ses meilleurs efforts pour assister le BENEFICIAIRE dans ses démarches administratives lui permettant d'élaguer, de raccourcir, ou le cas échéant de déplacer, de couper ou de replanter les arbres ou haies situés en bordures du BIEN.

- Servitudes de passage – canalisations – gaines et réseaux divers

Le PROMETTANT donne son accord pour la constitution de l'ensemble des servitudes de passage, de canalisation et réseaux divers pour les besoins de l'exploitation, du fonctionnement et de la maintenance de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE sur la base d'un plan validé par les bureaux d'études qui respecteront les contraintes fixées notamment dans le plan de gestion du SITE et encore plus généralement en fonction des caractéristiques techniques du TERRAIN.

Les canalisations, gaines et divers réseaux affectés à l'usage de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE seront la propriété exclusive du BENEFICIAIRE sur tout leur parcours.

Les servitudes associées seront consenties et acceptées sans prix ni indemnité autres que la redevance.

Les servitudes associées seront constituées concomitamment à la réitération par acte authentique du BAIL et aux frais du BENEFICIAIRE.

Article 9.8 Montant de la redevance

En cas de réalisation, le BAIL sera consenti et accepté moyennant le versement par le BENEFICIAIRE au PROMETTANT d'une redevance versée lors de la mise en service de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE d'un montant de 2500 euros/ha/an.

La redevance sera versée par le BENEFICIAIRE auprès du receveur municipal.

Article 9.9 Indexation

Le montant de la redevance sera indexé sur la base de l'indice INSEE du coût de la construction ou de tout indice qui serait retenu par les Parties lors de la réitération de la promesse pour les besoins du financement du projet.

Article 9.10 Charges et impositions

Le BENEFICIAIRE supportera la charge de l'ensemble des impôts et taxes existants ou à venir relatifs au TERRAIN et à la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et à la production et vente de l'électricité produite.

Les locaux techniques seront les seules propriétés bâties construites dans le cadre du PROJET. Ces surfaces, conformément à l'article 1382 du Code Général des Impôts sont exonérées de la taxe foncière. Ces surfaces sont en effet considérées au titre d'immobilisations destinées à la production d'électricité d'origine photovoltaïque.

Article 9.11 Résiliation du BAIL

La résiliation du BAIL d'un commun accord est toujours possible dans les conditions que PROMETTANT et BENEFICIAIRE détermineront entre eux d'un commun accord.

- Résiliation à l'initiative du PROMETTANT

A défaut de paiement de la redevance pendant deux années consécutives, le PROMETTANT sera autorisé, après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en justice la résiliation du BAIL.

Selon les circonstances, le Tribunal pourra s'il l'estime justifié, accorder au BENEFICIAIRE des délais de paiement.

La résiliation peut également être demandée en justice par le PROMETTANT en cas d'inexécution des conditions du contrat autre que celle mentionnée au premier alinéa ou si le BENEFICIAIRE devait commettre des détériorations graves.

En outre, dans le cas où le BENEFICIAIRE ou ses ayants droits auraient, pour les besoins du financement de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE, constitué des sûretés au profit de tiers ou conclu un crédit-bail notifié au PROMETTANT les actes correspondants, la résiliation ne pourra avoir lieu à la requête du PROMETTANT sous peine d'inopposabilité aux tiers bénéficiaires de sûretés ou aux organismes de crédit-bail, avant l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécution aura été signifiée à ces derniers.

Si, à l'expiration de ce délai de six mois, les titulaires de sûretés et organismes de crédit-bail n'ont pas signifié au PROMETTANT leur substitution pure et simple dans les obligations du BENEFICIAIRE, le PROMETTANT pourra alors demander la résiliation judiciaire du BAIL.

- Résiliation à l'initiative du BENEFICIAIRE

Le BAIL sera résilié de plein droit et sans indemnité en cas de force majeure rendant définitivement impossible la réalisation ou l'exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.

Le BAIL pourra être résilié judiciairement à la demande du BENEFICIAIRE en cas de réalisation de l'une des conditions suivantes :

1. En cas d'évènements portant atteinte à l'équilibre économique prévisionnel du PROJET ou d'impossibilité de mise en œuvre du PROJET pour des raisons indépendantes de la volonté du BENEFICIAIRE (hausse conséquente des taux d'emprunt, défaut de signature du contrat de complément de rémunération, défaut de mise en œuvre du raccordement au réseau public d'électricité, absence de revente de la production de l'électricité dans les conditions envisagées dans le cadre du financement du projet, etc.) ;

2. En cas d'annulation pour quelque cause que ce soit de l'une des autorisations administratives nécessaires à la construction et à l'exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et de ses accessoires ;
3. En cas d'interdiction légale, réglementaire ou administrative d'exploiter la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.
4. L'arrêt définitif, total ou partiel, de l'exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE, consécutivement à :
 - o Une modification légale ou réglementaire affectant les autorisations, permis ou licences nécessaires à son exploitation;
 - o Une destruction importante des constructions/installations ayant été édifiées ;
 - o La destruction partielle ou totale du réseau de transport d'électricité, nécessitant une interruption longue de l'exploitation de la centrale solaire.

Le BENEFICIAIRE aura seul la faculté d'invoquer la caducité du BAIL à la date de l'évènement concerné, ces différents aspects ayant tous été déterminants de son consentement et des présentes.

Article 9.12 Fin du BAIL

Il est rappelé que la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE ainsi que tous travaux et aménagements de raccordement réalisés par le BENEFICIAIRE seront et resteront la propriété de celui-ci ou de ses ayants cause pendant toute la durée du BAIL et pendant ses éventuels renouvellements ou prorogation.

Au terme du BAIL, quelle qu'en soit la raison, le PROMETTANT se réserve la possibilité de récupérer la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE en état d'usage ou de demander au BENEFICIAIRE le démantèlement de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE sous réserve d'avoir prévenu le BENEFICIAIRE deux ans avant la fin du bail. Le BENEFICIAIRE s'engage alors à démanteler la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE à ses frais et bénéficiaire dans ce d'une prolongation du bail d'une année supplémentaire.

Article 9.13 Assurances

Le BENEFICIAIRE devra pour l'ensemble de ses activités de construction et d'exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE assumer l'ensemble des responsabilités pouvant en résulter et devra couvrir tous les risques de responsabilité civile vis-à-vis des tiers par les polices d'assurances souscrites auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Il devra sous sa responsabilité faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, à compter de la date de commencement effectif des travaux et jusqu'au terme du BAIL, à une compagnie notoirement solvable, le matériel et, le cas échéant, les marchandises.

De convention expresse entre les PARTIES, les polices d'assurance susvisées comporteront une clause de renonciation à recours réciproque envers chacune des PARTIES et leurs assureurs respectifs. Si d'éventuelles conventions d'occupation sont mises en place avec des tiers, ces conventions devront également prévoir les assurances nécessaires couvrant les activités de chacun avec la clause de renonciation à recours réciproque tel que défini ci-dessus.

TITRE 3 – CONDITIONS GENERALES

En tant que de besoins ces dispositions feront corps avec le BAIL.

ARTICLE 10 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après 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, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

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.»

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

Plus généralement, le BENEFICIAIRE reconnaît que le PROMETTANT a satisfait à ses obligations d'information des servitudes risques et information sur les sols conformément aux dispositions de l'arrêté du 18 décembre 2017 modifiant la définition de l'ERNMT visés aux articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement et L. 174-5 du nouveau Code minier et ce, selon état qui demeure annexé aux présentes.

ARTICLE 11 – DECLARATION DE NON SINISTRE

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le PROMETTANT déclare que, pendant la période où il est propriétaire, les PARCELLESS n'ont pas subi de 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

ARTICLE 12 – POLLUTION - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le BENEFICIAIRE ne pourra être responsable que des seules pollutions du TERRAIN qui résulteraient principalement et directement de ses activités ou de la faute de l'un de ses commettants à compter de son entrée en jouissance et non de la pollution résiduelle pouvant exister sur le SITE avant son entrée en jouissance.

ARTICLE 13 – PUBLICITE FONCIERE - RENONCIATION

Les soussignés reconnaissent l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord afin de le rendre opposable aux tiers. Le PROMETTANT autorise d'ores et déjà le BENEFICIAIRE à accomplir toutes les formalités en ce sens et si bon semble à ce dernier.

Toutefois, en cas de difficultés, une seule des PARTIES contractantes soussignées pourra procéder au dépôt des présentes au rang des minutes d'un notaire chargé de la représenter, à ses frais, en vue des formalités de publicité foncière.

Tous pouvoirs lui sont dès à présent donnés à cet effet.

Les PARTIES reconnaissent expressément que les mentions manuscrites le cas échéant et les signatures aux présentes émanent bien d'elles et se donnent réciproquement pouvoirs, à titre irrévocable, pour réitérer cette reconnaissance dans tout acte de dépôt, ainsi que pour compléter l'acte de dépôt par tous renseignements nécessaires à la publicité foncière.

ARTICLE 14 – CONFIDENTIALITE

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

ARTICLE 15 – VENTE DE TOUT OU PARTIE DU TERRAIN

Au cas où le PROMETTANT entendrait procéder, pendant la durée de la présente PROMESSE ou du BAIL, à la vente de tout ou partie du TERRAIN, devra en informer préalablement le BENEFICIAIRE et lui notifier la désignation des biens à céder, le prix proposé et les conditions principales de la cession envisagée, de manière à permettre au BENEFICIAIRE, dans le délai de deux 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 BENEFICIAIRE ayant renoncé à l'acquisition ci-dessus, le propriétaire procéderait à la vente de tout ou partie du TERRAIN à un tiers, il s'engage à faire obligation au tiers acquéreur de respecter l'intégralité des clauses et conditions de la présente PROMESSE.

ARTICLE 16 – EXCLUSIVITE

Pendant toute la durée de la Convention, le PROMETTANT ne pourra signer, ni échanger avec une quelconque autre personne morale ou physique aucun accord ayant pour objet direct ou indirect l'étude, la conception, la construction et l'exploitation d'installations de production d'énergie sur le TERRAIN.

ARTICLE 17 – 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 mois après une mise en demeure restée sans effet.

ARTICLE 18 – RENONCIATION - MODIFICATION

A moins que cela ne soit expressément prévu autrement, ni le défaut d'exercice, ni le retard dans l'exercice d'un droit ou recours conféré au titre de la Convention ou par la loi ne pourra être interprété comme une renonciation par la PARTIE concernée à l'exercice de ce droit ou recours ou de tout autre droit ou recours ni même comme interdisant à la Partie concernée de s'en prévaloir ultérieurement en tout ou partie.

Toute modification ou avenant aux stipulations de la Convention nécessite un accord écrit valablement signé par chacune des Parties.

Le Preneur devant bénéficier du soutien d'établissements bancaires et/ou financiers ou de fonds d'investissements pour réaliser son projet, le Bailleur renonce à se prévaloir du privilège de l'article 2332-1° du Code civil.

ARTICLE 19 – DEVOIR PRECONTRACTUEL D'INFORMATION

Chacune des Parties a expressément fait part à l'autre Partie de toutes informations ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu de la Convention ou la qualité des Parties dont l'importance est déterminante de son consentement. En particulier, chacune atteste avoir reçu l'ensemble des informations précontractuelles prévues par la réglementation en vigueur le cas échéant.

ARTICLE 20 – ETAT DE DEPENDANCE ECONOMIQUE – CONTRAT D'ADHESION

Chacune des PARTIES déclare ne pas se trouver dans un état de dépendance économique ni vis-à-vis de l'une ou l'autre des Parties, ni vis-à-vis de tout tiers, et que les termes et conditions de la Convention ne confèrent à aucune PARTIE un avantage manifestement excessif au sens de l'article 1143 du Code civil.

Chacune des PARTIES déclare et reconnaît que la Convention est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil, dont les stipulations ont été librement négociées entre elles. En particulier, chacune des Parties déclare qu'aucune de ces stipulations ne crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des Parties.

ARTICLE 21 – NULLITE D'UNE STIPULATION

La nullité de l'une quelconque des stipulations résultant des présentes, pour quelque cause que ce soit, n'affectera pas la validité des autres stipulations quelles qu'elles soient, pour autant que l'économie générale de la Convention soit préservée. Dans un tel cas, les Parties s'engagent à substituer si possible à la stipulation illicite ou inapplicable, une stipulation licite correspondant à l'esprit et à l'objet de celle-ci.

ARTICLE 22 – REGLEMENT DES LITIGES - LOI APPLICABLE

La présente convention est soumise au droit français.

Dans le cas où une ou plusieurs dispositions des présentes seraient ou deviendraient nulles, illégales ou inapplicables d'une manière quelconque, la validité, la légalité ou l'application des autres dispositions de la présente convention n'en seraient aucunement affectées ou altérées à moins que l'économie générale du contrat ne s'en trouve affectée.

Tout différend relatif à la validité, à l'interprétation, à l'exécution, l'inexécution ou la résiliation de la présente PROMESSE ou du BAIL, sera soumis, préalablement à toute action en justice, à une médiation ou conciliation.

Si le litige n'a pas pu trouver de solution amiable, il sera porté devant la juridiction compétente du lieu des PARCELLES cédées à BAIL.

ARTICLE 23 – 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 conformément aux dispositions de l'arrêté du 7 février 2007 pris en application de l'article R. 2-1 du code des postes et des communications électroniques et fixant les modalités relatives au dépôt et à la distribution des envois postaux, ou encore par acte extrajudiciaire, ou par remise d'un écrit en mains propres 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 24 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécution à remettre au PROMETTANT seront supportés et acquittés par le BENEFICIAIRE qui s'y oblige.

ARTICLE 25 – ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 26 – SUBSTITUTION

La SOCIETE DE PROJET dispose de la faculté de céder ses droits ou de substituer tout tiers de son choix au titre de la présente promesse.

La SOCIETE DE PROJET s'engage à informer le PROMETTANT de tout substitution ou cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.



ARTICLE 27 – LISTE DES ANNEXES

N°1 : Titre de propriété

N°2 : Etat des Risques et Pollution (ERP)

N°3 : Plan des parcelles concernées par le Projet

N°4 : Certificat d'urbanisme (informatif)

De convention expresse valant convention sur la preuve, les présentes sont signées électroniquement par le biais du service YOUSIGN, chacune des parties s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil et pour conférer date certaine à celle ainsi attribuée à sa signature par le service YOUSIGN. Par dérogation aux dispositions de l'article 1375 alinéa 1er du même Code, l'établissement d'un original par partie n'est pas requis par les parties à titre de preuve des engagements pris par chaque partie aux termes des présentes

Le xx/xx/xxxx

LE PROMETTANT

La Commune de Tournan-en-Brie

Représentée par M. Laurent Gautier

LE BENEFICIAIRE

La SAS XXX

Représentée par XXX