

PROMESSE DE BAIL À CONSTRUCTION

Projet sur le site du tennis du Millet - Chemin de la Fondaurade

ENTRE

➤ **D'UNE PART :**

La société **BAT ENR SOL PÉRIGORD**, société par actions simplifiée au capital de 182 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Périgueux sous le n° 852 506 419, ayant son siège social au 78 Rue Victor Hugo, 24000 PÉRIGUEUX, représentée par sa Présidente, la société SEM 24 PÉRIGORD ÉNERGIES, elle-même représentée par Monsieur Daniel FENAU, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désignée comme le « **BÉNÉFICIAIRE** »,

➤ **ET, D'AUTRE PART :**

La **COMMUNE DE BERGERAC**, commune, administration publique générale, située 19 Rue Neuve d'Argenson, 24100 BERGERAC, identifiée au SIREN sous le n° 212 400 378, représentée par son Maire, Monsieur Jonathan PRIOLEAUD, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés,

Ci-après désignée comme le « **PROMETTANT** ».

Le « **Bénéficiaire** » et le « **Promettant** » sont ci-après désignés individuellement ou collectivement par la ou les « **Partie(s)** ».

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le Bénéficiaire est une société spécialisée dans l'étude, le développement et l'exploitation d'infrastructures de production d'électricité d'origine renouvelable, installées sur une surface à bâtir. Ces installations sont destinées à être raccordées au réseau public de distribution d'électricité. L'électricité ainsi produite est vendue à tous fournisseurs agréés.

Le Promettant est propriétaire de courts de tennis et de padel situés sur plusieurs parcelles décrites à l'Article 2 (ci-après la/les « **Parcelle(s)** », le « **Site** » ou l'« **Emplacement Loué** »), elles-mêmes situées aux 8 et 10 Chemin de la Fondaurade, 24100 BERGERAC. En raison d'un fort potentiel solaire, le Promettant souhaite valoriser le Site dont il est propriétaire.

Dans ce contexte, les Parties se sont rapprochées pour étudier la possibilité par le Bénéficiaire d'installer, sur le terrain du Promettant, deux bâtiments ayant pour toiture une centrale photovoltaïque (ci-après le « **Projet** »), en ce compris :

- Deux bâtiments clos (ci-après les « **Bâtiments** ») couvrant les courts de tennis et de padel ;

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

- Une centrale photovoltaïque (ci-après la « **Centrale** » ou la « **Centrale photovoltaïque** ») représentant une puissance installée estimée à 350 kWc, en toiture « utile » des Bâtiments. La toiture utile correspond à la surface de toit sur laquelle seront apposés les modules photovoltaïques. Elle comprend notamment :
 - Le système d'intégration des modules photovoltaïques venant se fixer sur les pannes de structure des Bâtiments et les modules photovoltaïques ;
 - Les accessoires électriques nécessaires au fonctionnement de la centrale, à savoir : des onduleurs destinés à transformer la production photovoltaïque en courant alternatif, un compteur mesurant l'électricité produite et vendue, un compteur mesurant l'électricité consommée et achetée et des cellules de protection et de couplage.
- En limite de propriété : un point de raccordement (point de jonction) au réseau public de distribution d'électricité constitué de cellules de couplage et de protection assurant la mise en sécurité de l'installation vis-à-vis dudit réseau.

Pour préparer le Projet, le Bénéficiaire doit procéder aux études financières, administratives et techniques visant à confirmer l'intérêt, la faisabilité et la rentabilité de l'exploitation de la Centrale et obtenir les autorisations nécessaires (ci-après les « **Études de faisabilité** »).

Les Parties sont en conséquence convenues de conclure la présente promesse de bail à construction sous conditions suspensives (ci-après la « **Promesse de bail à construction** ») selon les termes et conditions visés ci-après.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 **Objet de la Promesse**

La présente Promesse a pour objet de définir :

- Le périmètre des Études de faisabilité, celles-ci nécessitant une mise à disposition du Site par le Promettant et une coordination étroite entre les Parties ;
- Les conditions suspensives déterminantes à la réalisation du Projet, lesquelles une fois levées, conduiront à la signature d'un acte constitutif de droits réels, en l'espèce un Bail à construction (ci-après le « **Bail à construction** » ou « **le Bail** ») ;
- Les engagements des Parties pendant la durée de la Promesse, et
- Les conditions principales du Bail à construction qui sera conclu entre les Parties.

Le Bénéficiaire précise, qu'à ce stade, les études et les vérifications administratives n'étant pas terminées, il ne saurait décrire de manière définitive l'implantation du Projet sur le Site, et qu'en conséquence, la surface précise qui fera l'objet du Bail et les servitudes utiles à l'implantation de la Centrale ne sont pas déterminées de manière définitive.

La présente Promesse de bail à construction est consentie à titre gratuit et sans indemnité d'immobilisation, à l'exception des travaux que le Bénéficiaire s'engage à prendre en charge à l'Article 9.3.a) des présentes.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

Article 2 Propriété des Biens

Le bien objet de la Promesse se trouvera sur les Parcelles indiquées ci-dessous et constituant le Site :

Commune	Section	Numéro	Surface en mètres carrés
BERGERAC	EK	95	10 581 m ²
BERGERAC	EK	107	5 011 m ²
TOTAL			15 592 m²

Le Promettant est propriétaire desdites Parcelles et le restera pendant toute la durée du Bail.

Le Bail portera précisément sur la surface cadastrale permettant la construction des Bâtiments et l'installation de la Centrale. Préalablement à la conclusion du Bail, la réalisation de la division cadastrale sera effectuée en concertation entre le Promettant et le Bénéficiaire aux frais exclusifs du Bénéficiaire.

Article 3 Conditions de réalisation des Études de faisabilité

3.1 Description des Études de faisabilité

Les Études de faisabilité permettent d'établir la faisabilité technique et juridique du Projet ainsi que sa viabilité économique.

Les Études de faisabilité, dirigées par et à la charge du Bénéficiaire, pourront notamment comprendre les points suivants :

- Étude du gisement solaire du Site ;
- Vérification des caractéristiques des Bâtiments, notamment leur implantation, leur orientation, leur pente, leur structure, leur charpente et leur couverture ;
- Détermination de l'emplacement de la Centrale, après étude des documents d'urbanisme applicables (POS, PLU, etc.) et étude des voies de desserte, d'un réseau routier et des voies d'accès provisoires ;
- Validation d'une puissance installée estimée à **350 kWc** ;
- Étude de la faisabilité du raccordement électrique au réseau public de distribution d'électricité sur les plans technique et économique ;
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la construction des Bâtiments ;
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations électriques nécessaires à l'installation et à l'exploitation de la Centrale ;
- Obtention de toutes les autorisations d'urbanisme, électriques et environnementales nécessaires à la réalisation du Projet, purgées de tout recours ;
- Obtention de l'autorisation d'exploiter une installation de production d'électricité ;

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



- Validation de la viabilité financière du projet tenant notamment compte des conditions économiques en vigueur, des conditions de construction par tou(s) opérateur(s) désigné(s) par le Bénéficiaire, des conditions de raccordement, des conditions d'exploitation et de revente de l'énergie produite.

Les Études de faisabilité seront conduites sous la seule responsabilité du Bénéficiaire. Le Bénéficiaire sera seul propriétaire des résultats obtenus.

3.2 Engagement de coopération et de mise à disposition du Site par le Promettant

Le cas échéant, le Promettant s'engage à transmettre au Bénéficiaire, au plus tôt, une copie de l'ensemble des documents et autorisations dont il dispose concernant le Site.

Le Promettant donne au Bénéficiaire son accord pour la réalisation des Études de faisabilité, en ce compris le dépôt de toutes demandes d'autorisations nécessaires ou l'accomplissement des formalités utiles à la réalisation du Projet.

Le Promettant s'engage ainsi à consentir au Bénéficiaire, avec la plus grande diligence, les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier à procéder à toutes études sur le Site (mesures d'ombrages, sondages, géomètre, raccordement, etc.) et à toutes les réalisations et demandes décrites ci-dessus, élection de domicile étant faite chez le Bénéficiaire.

À cette fin, le Promettant accorde au Bénéficiaire et aux entreprises missionnées par le Bénéficiaire un libre accès sur le Site. La mise à disposition du Site pendant les Études de faisabilité est stipulée conclue à titre gratuit.

Tous dommages ou nuisances causés par les Études de faisabilité aux biens du Promettant seront indemnisés à hauteur des préjudices causés ou, à défaut, à dire d'expert.

Enfin, il autorise le Bénéficiaire à implanter les publicités légales relatives à l'obtention des autorisations d'urbanisme adéquates.

Plus généralement, le Promettant s'engage à collaborer activement avec le Bénéficiaire pour mener à bien les Études de faisabilité. De même, le Bénéficiaire s'efforcera de réaliser les Études de faisabilité selon le meilleur intérêt du Promettant.

3.3 Conséquences des Études de faisabilité

Si les Études de faisabilité permettent d'envisager la réalisation du Projet dans des conditions satisfaisantes pour le Bénéficiaire, celui-ci s'assurera de la réalisation des autres conditions suspensives définies à l'Article 5 ci-après, préalablement à la conclusion du Bail à construction.

Si les Études de faisabilité ne permettent pas d'envisager la réalisation du Projet dans des conditions satisfaisantes pour le Bénéficiaire, celui-ci notifiera au Promettant l'abandon du projet d'installation de la Centrale. Les engagements résultant de la présente Promesse de bail sous conditions suspensives seront déclarés caducs, sans indemnité de part ni d'autre, chacune des Parties en ce qui la concerne étant alors dégagée de toute obligation à ce titre, sous réserve des éventuels préjudices causés par la réalisation des Études de faisabilité.

À défaut de réalisation des Études ou de notification, les présentes seront purement et simplement caduques, chaque Partie gardant à sa charge les frais exposés.

En tout état de cause, les résultats des Études de faisabilité, dont le coût est porté par le seul Bénéficiaire, restent sa propriété.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
----------------------	--	--------------------	--

Article 4 Promesse de bail à construction et de servitudes

Aux termes de la Promesse, le Promettant, propriétaire, confère au Bénéficiaire la faculté de prendre à Bail le Site selon les termes et conditions du projet de Bail à l'effet d'y permettre l'implantation, l'exploitation et l'entretien, par le Bénéficiaire ou tout substitué, des Bâtiments et de la Centrale et la réalisation des travaux et aménagements pour son raccordement au réseau public de distribution d'électricité.

Le Promettant s'oblige irrévocablement, et oblige solidairement ses ayants-cause, à donner l'Emplacement Loué à Bail à construction régi par les articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, et à donner toutes les garanties de faits et de droit les plus étendues en pareille matière, sous réserve des droits des tiers, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, au Bénéficiaire qui l'accepte et qui s'engage à prendre à Bail à construction sous les mêmes conditions tant pour elle-même que pour la ou les personne(s) morale(s) à qui elle céderait son droit ou qu'elle pourrait se substituer jusqu'à la réitération d'un Bail à construction par acte notarié dont les principales dispositions sont définies à l'Article 9 ci-après.

À compter de ce jour et pendant sa durée, la présente Promesse implique que :

- Le Promettant s'interdit d'effectuer tout acte susceptible de porter atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques du Site et de consentir un quelconque droit réel ou personnel, susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance promises au Bénéficiaire et de manière générale, de porter atteinte au projet de Centrale ;
- Ainsi et notamment, le Promettant s'interdit de contracter avec tout tiers tout acte, relatif notamment à des projets d'implantation de centrale photovoltaïque et/ou à tout autre projet, qui compromettrait de manière directe ou indirecte, le Projet de Centrale ;
- Le Promettant, s'il procédait à la vente de tout ou partie du Site, à tout démembrement de propriété et/ou à toute mise en indivision de tout ou partie du Site, devrait en informer préalablement le Bénéficiaire et s'engage à communiquer aux tiers acquéreurs, usufruitiers ou indivisaires une copie de la Promesse et à leur faire obligation d'en respecter l'intégralité des clauses et conditions ;
- Plus généralement, le Promettant s'engage à informer le Bénéficiaire de tout changement relatif à leur situation personnelle, hypothécaire ou locative affectant le Site.

Article 5 Conditions suspensives

La Promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après dans un délai de quatre (4) ans (ci-après « **le Délai** ») à compter de la date de signature des présentes. Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Les Parties s'engagent à se tenir informées mutuellement de la réalisation de chacune de ces conditions suspensives, qui peuvent se réaliser dans un ordre indifférent.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

5.1 Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du Bénéficiaire, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever le Site en le rendant impropre à recevoir le Projet.

5.2 Conditions suspensives particulières au Bénéficiaire

Les présentes conditions suspensives, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, sont considérées comme déterminantes pour le Bénéficiaire.

Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives particulières au Bénéficiaire suivantes :

- i. Un résultat positif aux Études de faisabilité réalisées par le Bénéficiaire ;
- ii. La réalisation d'une division cadastrale avec constitution des servitudes nécessaires, en concertation entre le Promettant et le Bénéficiaire ;
- iii. L'obtention de toutes les autorisations, permis, licences ou droits de toute nature qui seraient nécessaires - les autorisations administratives et permis devront être purgés de tout recours - pour permettre la construction des Bâtiments, l'installation de la Centrale, la réalisation des travaux et aménagements de raccordement ainsi que l'exploitation de la Centrale dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Afin de pouvoir se prévaloir de la non-réalisation de cette condition suspensive pour se délier de ses engagements au titre des présentes, le Bénéficiaire devra justifier avoir déposé les demandes et réalisé des projets conformes aux règles de l'art, aux prescriptions techniques et d'urbanisme ;
- iv. L'accord de tout acheteur portant sur un contrat d'achat de l'énergie produite par la Centrale. Le proposition technique et financière sera soumise au Promettant pour consultation et accord ;
- v. La signature entre le Bénéficiaire et le gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité d'un contrat de raccordement de la Centrale audit réseau ;
- vi. L'obtention dans le Délai d'un financement bancaire ferme pour la réalisation de ce projet, proposé à des conditions n'obérant pas la viabilité financière du Projet.

5.3 Conditions suspensives particulières au Promettant

Les présentes sont également conclues sous les conditions suspensives particulières au Promettant suivantes :

- i. Le Promettant devra justifier d'une origine de propriété régulière ;
- ii. Il devra transmettre un état hypothécaire hors formalités datant de moins de deux (2) mois de la date de signature du Bail ;
- iii. Le Site destiné à recevoir les Bâtiments et la Centrale doit être effectivement achevé par le Promettant sans que le défaut ou le retard dans l'achèvement puisse être imputé au Promettant ;

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

- iv. L'absence de tout sinistre total ou partiel, quelle qu'en soit la nature, affectant tout ou partie du Site, de nature à rendre le Site impropre à recevoir les Bâtiments ou la Centrale, sous réserve que le Bénéficiaire ne soit pas responsable de ce(s) sinistre(s) ;
- v. En cas de droits réels ou personnels empêchant la réalisation du projet sur le Site (clause d'interdiction ou de jouissance, hypothèques ou servitudes), le Promettant devra obtenir la levée de ces obstacles juridiques.

Article 6 **Non-réalisation des conditions suspensives**

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 soit par courrier recommandé adressé, soit par écrit remis contre récépissé à l'autre Partie dans le Délai prévu pour sa réalisation.

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs des conditions suspensives stipulées à l'Article 5 ne seraient pas réalisées dans le Délai prévu, les Parties ont la possibilité d'opter pour l'une des trois (3) solutions suivantes :

- Renoncer au bénéfice des présentes, sans indemnité de part et d'autre, la présente Promesse de bail devenant caduque et les Parties se trouvant libérées de tout engagement, sans que l'une ou l'autre ne puisse prétendre à aucune indemnité ;
- Proroger le Délai, sans que cette prorogation puisse excéder un (1) an supplémentaire, par lettre recommandée avec avis de réception au moins deux (2) mois avant l'expiration dudit Délai.

Article 7 **Déclaration des Parties**

7.1. Déclaration du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire déclare et garantit au Promettant :

- Que sa comparution est exacte ;
- Avoir qualité pour consentir seul le Bail objet de la présente Promesse ;
- Ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, et n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- Que rien dans sa situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du Bail à construction, ou à en remettre en cause la validité.

7.2. Déclaration du Promettant

Le Promettant déclare et garantit au Bénéficiaire :

- Que sa comparution est exacte ;

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

- Avoir qualité pour consentir seul le Bail objet de la présente Promesse ;
- Ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, et n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- Que rien dans sa situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du Bail à construction, ou à en remettre en cause la validité ;
- Que l'Emplacement Loué et ses accessoires sont libres de toutes locations, de tout droit au profit des tiers et de toute servitude administrative ;
- Qu'aucune servitude, susceptible de porter atteinte aux droits issus de la présente Promesse de bail, ne grève le Site ;
- Que le Site n'a pas fait, ni ne fait l'objet d'une activité pouvant présenter des risques au bon fonctionnement de la Centrale ;
- Que le Site ne fait pas l'objet, tant en demande qu'en défense, d'une procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, etc.) et n'est pas susceptible de donner lieu à une telle procédure ;
- Qu'à sa connaissance, aucun sinistre n'a jamais été déclaré sur le Site ;
- Qu'à sa connaissance, d'une façon générale, le Site est libre de tous obstacles factuels, légaux, administratifs et conventionnels pouvant empêcher ou compliquer la réalisation du Projet et faire obstacle à la libre jouissance de l'Emplacement Loué par le Bénéficiaire.

Article 8 **Durée et modalités de réalisation de la Promesse**

8.1 **Durée de la Promesse**

La Promesse est conclue pour une durée de cinq (5) ans à compter de la date de signature des présentes.

Pendant toute la durée des présentes, le Promettant ne peut, ni licitement, ni efficacement, revenir sur son consentement.

8.2 **Levée d'option**

Pendant toute la durée de la Promesse, le Bénéficiaire pourra faire connaître au Promettant son intention de lever l'option. Cette levée d'option sera notifiée par le Bénéficiaire au Promettant par lettre recommandée avec accusé de réception, par exploit d'huissier, soit par écrit remis contre récépissé.

Si à l'expiration du délai de validité de la Promesse, le Bénéficiaire n'a pas levé l'option, la Promesse sera considérée comme caduque et de nul effet sans qu'il soit besoin pour les Parties de notifier de quelque manière que ce soit la survenance du terme et sans indemnité de part ni d'autre. L'absence de levée d'option ne vaudra pas caducité de la présente Promesse si les Parties régularisent leur accord directement par signature du Bail à construction sous forme notariée.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

8.3 Réalisation

La réalisation de la Promesse aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif du Bail à construction.

Dans l'hypothèse où les conditions suspensives visées aux Articles 5 et 6 seraient réalisées ou que les Parties concernées y auraient renoncé, elles s'obligent à réitérer le Bail en la forme authentique dans les conditions de l'Article 9, aux frais du Bénéficiaire, dans un délai de deux (2) mois à compter, selon le cas, de la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives ou de la date à laquelle le Bénéficiaire aura fait connaître au Promettant sa décision de renoncer au bénéfice des conditions suspensives qui n'auraient pas été réalisées.

L'entrée en jouissance aura lieu à compter de la régularisation authentique du Bail sauf accord préalable, exprès et par écrit entre les Parties.

Article 9 Caractéristiques principales du Bail à construction

Les Parties conviennent expressément et d'un commun accord que le Bail à construction, s'il se réalise, sera régularisé par elles selon les conditions essentielles du présent Article. Conformément à l'article L. 451-1 du Code rural et de la pêche maritime, le Bail à construction confèrera au Bénéficiaire un droit réel.

9.1 Objet du Bail à construction

Le Bail objet de la présente Promesse de bail à construction sera consenti aux fins de la construction des Bâtiments, de l'installation de la Centrale photovoltaïque et de la réalisation des travaux et aménagements de son raccordement au réseau public de distribution d'électricité, en vue de la vente par le Bénéficiaire à tout distributeur habilité, de l'électricité produite par ladite Centrale.

En tant qu'accessoire du Bail et pour la durée de celui-ci, le Bénéficiaire bénéficiera également de tout droit de passage, intérieur et extérieur, nécessaire au raccordement de la Centrale au réseau public de distribution d'électricité, ainsi que tous les accessoires strictement nécessaires à l'exploitation de la Centrale.

9.2 Durée du Bail à construction

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de trente (30) ans qui commencera à courir à compter de la date de signature du Bail à construction devant notaire.

Au terme de cette durée, le Bénéficiaire peut demander que le Bail soit reconduit pour deux périodes de dix (10) ans sous réserve qu'il en informe, par lettre recommandée avec accusé de réception, le Promettant dans les douze (12) mois précédant l'expiration du Bail. Le Promettant est libre d'accepter ou de refuser ladite demande de reconduction du Bail à construction.

L'entrée en jouissance des lieux par le Bénéficiaire interviendra au jour de la conclusion du Bail à construction par acte authentique. En revanche, conformément à l'Article 1, le Promettant confère au Bénéficiaire un accès libre au Site pour effectuer les Études de faisabilité ainsi que toutes servitudes de passage et d'accès nécessaires à la réalisation de l'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation du Projet, à compter du jour de réalisation des conditions suspensives.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



La durée du Bail, en cas d'interruption de fonctionnement de la Centrale durant plus de trois (3) mois pour des causes extérieures aux Parties, sera prorogée de la durée de cette interruption, sans que la durée totale du Bail n'excède quatre-vingt-dix-neuf (99) ans. L'interruption de fonctionnement non causée par le comportement fautif de l'une des Parties, ne donnera pas lieu à indemnité, de part ni d'autre.

9.3 Engagement de construction

En vue de permettre la réalisation du Projet, à savoir la construction des Bâtiments et l'installation de la Centrale et sa mise en service, les Parties conviennent qu'il est nécessaire d'effectuer les travaux suivants et de prendre en charge leur coût, une fois la prise de possession de l'Emplacement Loué effectuée.

Tous travaux supplémentaires non prévus à la date des présentes feront l'objet d'une répartition à l'amiable entre les Parties.

a) Travaux à la charge du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire s'obligera à effectuer les travaux suivants et à prendre en charge leur coût :

- La conception du Projet et l'obtention des autorisations nécessaires à son développement et sa réalisation ;
- La fourniture et la construction du Bâtiment couvrant les courts de tennis conformément aux recommandations de la Fédération Française de Tennis et comprenant notamment : les fondations, la superstructure, la couverture en bac acier (quatre pans), les faîtières simples, le bardage, la serrurerie et l'éclairage intérieur ;
- La fourniture et la construction du Bâtiment couvrant le court de padel, comprenant notamment : les fondations, la superstructure, la couverture en bac acier (pans sud et nord), la faîtière simple ;
- L'installation de la Centrale, en ce compris : la pose des modules photovoltaïques sur les pannes de structure des Bâtiments ainsi que l'installation de tous postes, des équipements électriques et des câblages ;
- La tranchée pour l'enfouissement des réseaux électriques et les câblages.
- Le raccordement de la Centrale au réseau de distribution d'électricité ;
- Le cas échéant, les travaux de reprise d'enrobé du Site ;
- L'entretien et la maintenance des Bâtiments et de la Centrale et, le cas échéant, le remplacement, pendant toute la durée du Bail, de la Centrale ou de ses accessoires électriques, sauf cas particuliers exposés dans le cadre des présentes.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

b) Travaux à la charge du Promettant

Le Bénéficiaire s'obligera à effectuer les travaux suivants et à prendre en charge leur coût :

- Le terrassement à l'emplacement des Bâtiments et sur une périphérie de 1 mètre ;
- La stabilisation du sol à l'emplacement des Bâtiments et sur une périphérie de 1 mètre (empierrement, liant hydraulique, ciment, chaux) ;
- Le bardage du Bâtiment couvrant le court de padel ;
- La maçonnerie et l'aménagement intérieurs des Bâtiments ;
- Les serrureries supplémentaires des Bâtiments ;
- L'aménagement de l'évacuation des eaux pluviales (chéneaux, gouttières, descentes, drainage, tranchées et canalisations) ;
- L'accessibilité et la sécurité incendie des Bâtiments conformément aux règles relatives aux établissements recevant du public ;
- Le cas échéant, les travaux de reprise des courts de tennis et de padel.

Le Bénéficiaire recommande au Promettant d'effectuer des travaux de stabilisation du sol du chemin d'accès menant aux Bâtiments en cas de sols terreux.

9.4 Contrepartie financière

La présente Promesse, comme le Bail à construction, est consentie et acceptée moyennant :

- D'une part, la prise en charge financière des travaux décrits à l'Article 9.3.a) ;
- D'autre part, la jouissance et l'occupation gratuite des Bâtiments, à l'exception de la Centrale photovoltaïque, au profit du Promettant, à compter de l'achèvement des ouvrages et jusqu'au terme du Bail à construction.

Les travaux décrits à l'Article 9.3 sont estimés à 300 000 euros hors taxes. Il est expressément convenu entre les Parties que :

- Le Bénéficiaire effectue les travaux décrits à l'Article 9.3.a) à hauteur de 160 000 euros hors taxes ;
- Le Promettant effectue les travaux décrits à l'Article 9.3.b) à hauteur de 140 000 euros hors taxes ;

Au-delà du montant global estimé, les Parties conviennent de répartir à l'amiable entre eux le coût supplémentaire des travaux.

9.5 Obligations des Parties

a) Obligations du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire devra édifier ou faire édifier les Bâtiments et installer ou faire installer la Centrale en toiture des Bâtiments, ses accessoires ainsi que les travaux et aménagements de raccordement conformément aux règles de l'Art et aux dispositions du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



Un bureau de contrôle sera missionné aux frais du Bénéficiaire afin de garantir la qualité et la solidité des ouvrages du Projet au sens de l'article 1792-2 du Code civil. Les Parties ne pourront s'exonérer de leur responsabilité en cas de dommage(s) affectant les ouvrages et leurs éléments indissociables conformément à l'article 1792 du Code civil.

Les Parties seront invités à constater l'achèvement des ouvrages suscités afin de leur permettre, le cas échéant, de formuler des réserves éventuelles, notamment sur les dégradations occasionnées par les travaux sur les Bâtiments, la Centrale et le Site.

La constatation de cet achèvement donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal dressé contradictoirement entre le Promettant et le Bénéficiaire. À défaut d'un tel état des lieux, le Projet sera réputé comme avoir été laissé en bon état lors de l'achèvement des travaux. En cas de désaccord entre les Parties pour constater cet achèvement, il y sera procédé par un expert inscrit auprès de la Cour d'appel que les Parties désigneront conjointement à cette fin. À défaut d'accord, une procédure en référé expertise pourra être engagée par la Partie la plus diligente. Dans le cas où ce constat d'achèvement serait assorti de réserves, le Bénéficiaire devra procéder à toute intervention nécessaire à la levée des dites réserves dans les meilleurs délais.

Le Bénéficiaire s'engage à ce que la Centrale garantisse la sécurité des personnes et des biens selon les normes en vigueur durant toute sa durée d'exploitation.

b) Obligations du Promettant

Le Promettant s'engage à donner libre accès au Site au Bénéficiaire ainsi qu'à toute entreprise et technicien que le Bénéficiaire mandaterait à l'effet de procéder aux travaux nécessaires à la réalisation du Projet et d'assurer l'entretien, la maintenance ou le contrôle des ouvrages.

L'ensemble des conditions d'utilisation des Bâtiments est décrit en **Annexe 5**. Le cas échéant, le Promettant s'engage à ne pas utiliser plus de 50% du volume des Bâtiments pour le stockage de fourrage.

Le Promettant s'engage à maintenir en état le Site afin que le Bénéficiaire puisse procéder à l'entretien, la maintenance ou le contrôle des ouvrages et, plus généralement, à tous travaux et interventions qui s'avèreraient nécessaires.

Le Promettant garantit au Bénéficiaire la jouissance paisible de l'Emplacement Loué pour la réalisation et l'entretien de la Centrale et de tous droits de passage qui en sont l'accessoire.

Le Promettant s'interdit, une fois la Centrale installée et le raccordement effectué, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur ladite Centrale et sur les différents travaux et aménagements de son raccordement (câbles, panneaux de comptage, etc.) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement.

En particulier, le Promettant s'interdit de réaliser toutes constructions et plantations de végétaux hauts qui pourraient diminuer le rendement ou les conditions de fonctionnement de la Centrale dans un périmètre de 100 mètres autour du projet, sauf accord préalable exprès du Bénéficiaire. Le Promettant devra également réaliser l'entretien des abords lui appartenant pour ne pas diminuer le rendement de la Centrale (entretien, fauche, débroussaillage, etc.).

Le Promettant s'interdit de modifier l'usage des Bâtiments sans accord préalable exprès du Bénéficiaire, afin d'éviter une incompatibilité avec le fonctionnement et l'exploitation de la Centrale.

Hors cas de force majeure, dans le cas où il serait nécessaire de procéder ultérieurement à la mise en service de la Centrale, à des travaux sur la toiture des Bâtiments et sur le Site sans que ces travaux (i) soient rendus

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



nécessaires pour les besoins de l'exploitation de la Centrale ou (ii) soient consécutifs à une défectuosité, avarie ou accident provenant de la Centrale, ou (iii) soient nécessaires au maintien du Site et/ou des Bâtiments en bon état, et (iv) alors que ces travaux obligeront à déposer temporairement tout ou partie de la Centrale, le Promettant devra en avertir le Bénéficiaire en lui précisant la date de la dépose et de la réinstallation prévisible de la Centrale ou de la partie de la Centrale concernée.

Dans cette hypothèse, et sauf accord contraire entre les Parties, les frais de dépose, de remise en place et de pertes d'exploitation calculées selon la formule définie en **Annexe 1**, seront supportés par le Promettant. En cas de dépose et repose de la Centrale rendue nécessaire par la survenance d'un cas de Force majeure, les frais consécutifs seront pris en charge par le Bénéficiaire exclusivement.

Le Promettant reconnaît que la Centrale, une fois installée, aura un impact visuel sur le Site et s'interdit de prétendre à une quelconque indemnité de ce chef.

9.6 Charges et conditions du Bail

a) Propriété des ouvrages

Pendant toute la durée du Bail, les Bâtiments et la Centrale installés sur le Site ainsi que tous travaux et aménagements de raccordement effectués par l'intermédiaire du Bénéficiaire seront et resteront sa propriété.

Les Parties conviennent qu'à l'expiration du Bail et sur demande expresse écrite du Promettant respectant un préavis de douze (12) mois, le Bénéficiaire s'engage à respecter la proposition choisie par le Promettant :

- Le Bénéficiaire dépose la Centrale photovoltaïque et ses accessoires électriques. Le Bénéficiaire sera alors tenu, d'une part, de respecter les règles en vigueur concernant le démantèlement et le recyclage d'une installation photovoltaïque et, d'autre part, de remettre en état la toiture si cela s'avère nécessaire, c'est-à-dire si son usure est anormale et provoque un problème d'étanchéité ;
- Les Parties concluent un nouveau Bail à construction pour permettre au Bénéficiaire de maintenir une activité de production d'électricité ;
- La Centrale photovoltaïque devient la propriété du Promettant en l'état : la notification au Bénéficiaire devra se faire par exploit d'huissier. L'exploitation et la maintenance de la Centrale seront alors à la charge de ce dernier. En conséquence, le Promettant, devenu propriétaire, ne pourra pas exiger du Bénéficiaire :
 - une remise à l'état neuf de la Centrale,
 - une garantie de rendement ou de rentabilité de l'équipement concerné,
 - un enlèvement de l'équipement concerné.

En cas d'absence de choix du Promettant dans le délai de préavis, le Bénéficiaire déposera, à sa charge, la Centrale photovoltaïque et ses accessoires électriques.

Ces dispositions s'appliqueront en cas de résiliation anticipée du Bail, quel qu'en soit le motif et l'époque, à l'exception du préavis de douze (12) mois imposé au Promettant pour exprimer l'option choisie par lui.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

b) Entretien, maintenance

Compte-tenu du caractère exploité de la Centrale, le Bénéficiaire devra, pendant toute la durée du Bail, conserver en bon état d'entretien et de maintenance la Centrale ainsi que les aménagements de raccordement et tous les accessoires utiles à la Centrale, et faire effectuer à ses frais les réparations ou investissements de toute nature sur lesdits équipements, aménagements de raccordement et accessoires, de nature à garder la Centrale conforme aux normes en vigueur.

Le Promettant s'engage quant à lui, à assurer au Bénéficiaire et aux entreprises sous-traitantes mandatées par le Bénéficiaire, notamment pour la maintenance préventive ou corrective, un accès et une jouissance paisible du Site, à le garantir des vices cachés et à effectuer, à sa charge, les réparations autres que locatives se rapportant au Site et notamment, toutes réparations relatives à la structure des Bâtiments.

De la même façon, le Promettant s'engage à entretenir ses propres bâtiments et installations éventuelles, notamment attenantes au Site, de manière telle qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement de la Centrale ou causer des dommages à cette dernière.

c) Sous Location

Le Bénéficiaire pourra louer librement la Centrale installée sur le Site pour une durée ne pouvant en tout état de cause excéder celle du Bail objet de la présente Promesse.

Avant toute sous-location, le Bénéficiaire devra impérativement justifier au Promettant que le nouveau sous-locataire remplit l'ensemble des compétences, certification(s) et assurances.

En conséquence, à l'expiration du Bail pour quelque cause que ce soit, notamment par arrivée du terme ou encore, en cas de résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques, consentis par le Bénéficiaire ou ses ayants cause, prendront fin de plein droit sans que le Promettant ait à payer d'indemnité à qui que ce soit.

Toute sous-location devra, pour être opposable au Promettant, lui être notifiée.

Les Parties conviennent que le Promettant pourra sous-louer les Bâtiments dont il aura l'usage et la jouissance en tout ou partie, sous réserve d'en informer le Bénéficiaire préalablement par tous moyens écrits suffisamment probants. La sous-location sera conditionnée par le Bail à construction en tant que contrat principal et sa durée ne saurait excéder celle du Bail objet de la présente Promesse.

d) Cession - Transmission

Le droit réel constitué à l'Article 9.1, susceptible d'hypothèques, pourra être cédé. Ce droit pourra également être apporté en société ou faire l'objet d'une sous-location.

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

En cas de cession, toutes garanties devront être préalablement justifiées au Promettant que le nouveau bénéficiaire remplit l'ensemble des compétences, certification(s) et assurances, tel que notamment exposé dans le cadre du présent Bail.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport seront tenus envers le Promettant à l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail, le Bénéficiaire restant solidairement tenue aux clauses et conditions du Bail.

e) Contributions, impôts et taxes

Le Bénéficiaire acquittera, pendant toute la durée du Bail, les impôts, contributions et taxes de toutes natures, présents ou à venir, relatifs à l'exercice de son activité de producteur d'électricité et auxquels la Centrale, ses accessoires électriques et les travaux s'y afférents seront ou pourront être directement assujettis (y compris la taxe foncière afférente à la Centrale).

Nonobstant ce qui précède, le Promettant acquittera tous les autres impôts, contributions et taxes auxquels lui-même, le Site ou les Bâtiments seront ou pourront être assujettis.

9.7 Assurances

Compte tenu des risques liés aux ouvrages du Bénéficiaire, que ce soit pendant la période de réalisation des travaux, que pendant toute la durée d'exploitation de la centrale, le Bénéficiaire s'oblige à souscrire et justifier les assurances les plus larges tant en matière de responsabilité civile, qu'en matière de dommages-ouvrage et tous risques chantiers (TRC), à l'égard tant de ses ouvrages, que du Site et des tiers.

En particulier, pendant toute la durée du bail, le Bénéficiaire devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts-circuits, sans que cette liste soit exhaustive, ses ouvrages et aménagements, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents matériels et/ou corporels résultant de ses ouvrages, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Promettant à chaque réquisition de celui-ci.

Le Bénéficiaire devra justifier des mêmes assurances de la part des entreprises auxquelles il aurait recours, sous-traitant, sous-locataires éventuels, cessionnaire ou se substituant à lui au titre du présent bail.

Le Promettant et son ou ses assureur(s) s'engagent à renoncer à tout recours à l'égard du Bénéficiaire et de son ou ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'il a souscrites.

Corrélativement, le Bénéficiaire et son ou ses assureurs s'engagent à renoncer à tout recours à l'égard du Promettant et de son ou ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'il a souscrites.

Ces polices d'assurances correspondantes devront mentionner expressément ces renonciations réciproques à recours.

En cas de sinistre, l'indemnité d'assurance versée devra être employée à la réparation du sinistre, notamment à la reconstruction de ou des ouvrages de l'Emplacement Loué ou à leur remise en état par la reconstruction des éléments détruits, sauf accord unanime contraire notifié par chaque Partie.

Chacune des Parties supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion des indemnités d'assurance lui revenant.

Les Parties s'engagent à transmettre à l'autre Partie, préalablement à la signature de la présente Convention, une attestation d'assurance valable pour l'année en cours.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



Le Promettant s'engage en outre à communiquer au Bénéficiaire les attestations d'assurances des entreprises qui seraient éventuellement chargées de la réalisation de certains travaux en vue de l'exécution des présentes.

9.8 Création de servitudes

Le Promettant s'engage à consentir au Bénéficiaire toutes servitudes nécessaires à la réalisation du Projet, et notamment au raccordement de la Centrale au réseau public de distribution d'électricité et à son exploitation, telles qu'elles seront prévues dans la division parcellaire établie par un géomètre, et seulement dans la limite du droit des tiers.

Le projet de division parcellaire sera soumis aux Parties pour consultation et accord.

9.9 Résiliation du Bail – Inexécution du contrat

a) Résiliation à l'initiative du Promettant

Le Promettant pourra faire prononcer la résiliation du Bail à construction :

- Le cas échéant, à défaut de paiement de la redevance annuelle prévue pendant un délai de deux (2) ans consécutifs et un (1) mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, adressé(e) par lettre recommandée avec avis de réception par le Promettant au Bénéficiaire, contenant déclaration par le Promettant de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré sans effet ;
- En cas d'inexécution par le Bénéficiaire de ses engagements dès lors que les conséquences en seraient graves, se poursuivant pendant plus d'un (1) mois suivant la mise en demeure restée infructueuse adressée par le Promettant au Bénéficiaire par lettre recommandée avec avis de réception.

La résiliation prendra effet trente (30) jours après la réception par le Bénéficiaire d'une mise en demeure d'exécuter la (les) obligation(s) concernée(s) restée infructueuse.

Toutefois, dans le cas où le Bénéficiaire ou ses ayants-droit auraient conféré des sûretés à des tiers ou financé tout ou partie des ouvrages et des travaux et aménagements de raccordement par crédit-bail, aucune résiliation du Bail, même amiable ou judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité aux tiers Bénéficiaires de telles sûretés ou aux organismes de crédit-bail, intervenir à la requête du Promettant avant l'expiration d'un délai de deux (2) mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécuter aura été dénoncée à ces derniers à la diligence de l'une ou l'autre des Parties. Si, à l'expiration de ce délai de deux (2) mois de cette dénonciation, les titulaires de sûretés et organismes de crédit-bail n'ont pas signifié au Promettant leur substitution pure et simple dans les obligations du Bénéficiaire, la résiliation pourra intervenir.

b) Résiliation à l'initiative du Bénéficiaire

La résiliation du Bail pourra être demandée à tout moment par le Bénéficiaire dans les cas suivants, sauf à ce que ces motifs résultent d'un manquement du Bénéficiaire à ses obligations légales ou réglementaires :

- En cas d'annulation du permis de construire ou de toute autre opposition administrative ou autre à la déclaration de travaux éventuelle ;

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

- En cas d'annulation ou abrogation totale ou partielle de l'un ou plusieurs des textes législatifs ou réglementaires relatifs aux contrats d'achat d'électricité ayant pour conséquence une modification substantiellement défavorable du contrat d'achat d'électricité souscrit par le Bénéficiaire ;
- En cas de résiliation du contrat de vente de l'énergie le liant à EDF ou tout autre distributeur ;
- En cas d'absence (au delà d'un délai de six (6) mois) d'acheteur de l'énergie produite par la Centrale à l'issue du contrat de vente initial et permettant la sauvegarde d'une activité bénéficiaire ;
- En cas d'interdiction notamment réglementaire d'exploiter la Centrale ;
- En cas de destruction totale ou partielle de la Centrale empêchant son exploitation et/ou sa reconstruction.

Le Bénéficiaire devra justifier du motif allégué à l'appui de sa résiliation anticipée du Bail à construction.

En cas de résiliation à l'initiative du Bénéficiaire, ce dernier sera alors tenu de :

- Respecter les obligations résultant du cahier des charges concernant le démantèlement et le recyclage de la Centrale photovoltaïque ;
- Procéder à la remise en état de la toiture en bac acier si elle s'avère nécessaire, c'est-à-dire si son usure est anormale et provoque un problème d'étanchéité.

Enfin, il est expressément convenu entre les Parties que le Bénéficiaire pourra résilier le Bail en cas de modification substantielle, par un tiers ou le Promettant, de l'ensoleillement de la Centrale et ce, notamment en raison de constructions voisines et de plantations, quelle qu'en soit la nature.

c) Résiliation à l'amiable

La résiliation du présent Bail sera toujours envisageable en cours de Bail d'un commun accord entre le Promettant et le Bénéficiaire.

Article 10 **Exclusivité**

Pendant la durée de la présente Promesse de bail, et jusqu'à la réitération du Bail en la forme authentique, le Promettant s'engage à :

- Ne pas prendre d'autres engagements qui concerneraient la construction des Bâtiments où il est prévu de les implanter ;
- Ne pas consentir sur le Site objet des présentes à un tiers quelconque une promesse de bail emphytéotique, un bail emphytéotique, un bail à construction, une convention de mise à disposition ou autres droits équivalents, susceptibles de concurrencer ou de restreindre les droits du Bénéficiaire au titre des présentes ;
- Informer le Bénéficiaire par écrit, dans les meilleurs délais, de tout fait ou acte, de tout changement ou modification substantiels concernant les Bâtiments, les Parcelles ou une partie de ceux-ci, en fournissant tous les éléments (documents officiels, etc.), sous réserve du droit des tiers, en faisant ses meilleurs efforts pour que les droits du Bénéficiaire au titre des présentes et/ou du Bail soient maintenus ;
- En cas de cession ou de transfert de tout ou partie du Site ou des Bâtiments, de quelque façon que ce soit à un tiers, à faire respecter l'intégralité des clauses des présentes par le tiers concerné, de telle façon que

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



le Bénéficiaire ne puisse en aucune façon être inquiétée en conséquence de cette cession ou de ce transfert ;

De façon générale, à ne faire conclure aucun acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits du Bénéficiaire au titre des présentes, à ne pas porter atteinte au potentiel solaire de la toiture des Bâtiments et à ne rien faire qui soit susceptible de faire obstacle au fonctionnement optimum de la Centrale.

Le Bénéficiaire se réserve le droit de demander en justice l'annulation de tous actes ou faits conclus en violation des présentes, et de façon générale de recourir à toutes actions qui pourraient s'avérer nécessaires ou utiles en vue de préserver ses droits au titre des présentes, sans préjudice de tous dommages et intérêts qu'il pourrait solliciter de surcroît.

Article 11 **Confidentialité**

Les présentes, ses Annexes et toutes informations liées au Projet ainsi que toute information liée à d'autres projets du Bénéficiaire doivent être considérées comme confidentielles.

Son contenu, comme son existence, ne pourra être révélé en aucune circonstance par aucune des Parties sauf (i) à tous investisseurs ou acquéreurs potentiels, (ii) à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire dans le cadre de procédures auxquelles les Parties concernées seraient parties prenantes et (iii) à toute administration ou juridiction, pour les besoins de son exécution.

Article 12 **Éthique et respect de la législation en vigueur**

Chacune des Parties s'engage à exécuter la présente Promesse dans le respect des législations et réglementations en vigueur.

Chacune des Parties s'engage, tout particulièrement, à respecter les règlements anti-corruption et à s'interdire tout acte susceptible de constituer une prise illégale d'intérêt telle que définie par l'article 432-12 du nouveau Code pénal et ici reproduit : « *Le fait, par une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public ou par une personne investie d'un mandat électif public, de prendre, recevoir ou conserver, directement ou indirectement, un intérêt quelconque dans une entreprise ou dans une opération dont elle a, au moment de l'acte, en tout ou partie, la charge d'assurer la surveillance, l'administration, la liquidation ou le paiement, est puni de cinq ans d'emprisonnement et d'une amende de 500 000 €, dont le montant peut être porté au double du produit tiré de l'infraction* ». Les définitions et recommandations sur la prise illégale d'intérêt sont reprises et expliquées en **Annexe 2**.

Article 13 **Dispositions diverses**

13.1 **Divisibilité – Modifications**

Si une ou plusieurs des stipulations de la présente Promesse de bail sont tenues pour non valides ou déclarées telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision de justice passée en force de chose jugée, les autres stipulations n'en demeureront pas moins valables et conserveront toute leur portée.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



Par dérogation au précédent alinéa, le contrat sera anéanti dans sa globalité dans l'hypothèse où la (les) stipulation(s) annulée(s) serai(en)t déterminante(s) de l'engagement des Parties ou si sa/leur suppression impactait l'économie générale de la présente Promesse.

Les Parties s'efforceront de bonne foi de substituer aux dispositions non valides toutes autres stipulations de nature à maintenir l'équilibre économique du présent contrat.

Il en sera de même du Bail notarié.

13.2 Frais

Les frais, droits et émoluments tant des présentes que de leurs suites sont à la charge exclusive du Bénéficiaire qui s'y oblige.

13.3 Élection de domicile

Pour l'exécution de la présente, les Parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectif, indiqué, en tête des présentes.

13.4 Notifications

Toutes les notifications résultant de l'application des présentes devront être effectuées par lettre recommandée avec avis de réception au domicile élu des Parties ou à toute autre adresse qui serait ultérieurement notifiée par l'une des Parties à l'autre. Toute notification est réputée reçue le jour de la première présentation par la Poste de la lettre recommandée mentionnée ci-dessus.

13.5 Loi applicable

La présente Promesse de bail est soumise au droit français.

13.6 Litiges

Toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes sera soumise, à défaut d'accord amiable des Parties, au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du Site objet des présentes.

13.7 Droit à l'image

Le Promettant autorise par ailleurs le Bénéficiaire à utiliser le droit à l'image résultant du projet dans le cadre de la communication commerciale du Bénéficiaire.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



Article 14 **Annexes**

Les annexes suivantes font partie intégrante des présentes :

- ANNEXE 1 : Pertes d'exploitation
- ANNEXE 2 : Note d'information sur l'éthique et la prise illégale d'intérêt
- ANNEXE 3 : Pièces et informations à transmettre par les Parties
- ANNEXE 4 : Mandat d'autorisation
- ANNEXE 5 : Consignes d'utilisation des Bâtiments

Fait à, le

En 2 exemplaires originaux de 20 pages + 5 annexes.

Pour le Bénéficiaire

BAT ENR SOL PÉRIGORD

Monsieur Daniel FENAU

Directeur Général

Pour le Promettant

COMMUNE DE BERGERAC

Monsieur Jonathan PRIOLEAUD

Maire

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



ANNEXE 1 - Pertes d'exploitation

Le montant de l'indemnité de la perte de production est calculé selon la formule suivante (en €) :

Production électrique journalière moyenne à la période concernée (kWh)
x
Tarif d'achat en vigueur (€ / kWh)
x
Nombre de jours de perte d'exploitation

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

ANNEXE 2 – Note d'information sur l'éthique et la prise illégale d'intérêt

Qu'est-ce que la prise illégale d'intérêt ?

La prise illégale d'intérêt est un délit défini par l'article 432-12-1 du Code pénal comme suit : « *Le fait, par une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public ou par une personne investie d'un mandat électif public, de prendre, recevoir ou conserver, directement ou indirectement, un intérêt de nature à compromettre son impartialité, son indépendance ou son objectivité dans une entreprise ou dans une opération dont elle a, au moment de l'acte, en tout ou partie, la charge d'assurer la surveillance, l'administration, la liquidation ou le paiement, est puni de cinq ans d'emprisonnement et d'une amende de 500 000 €, dont le montant peut être porté au double du produit tiré de l'infraction* ».

En d'autres termes, la prise illégale d'intérêt est le fait pour un élu d'utiliser ses fonctions au sein d'un organe d'une collectivité publique pour en tirer un avantage personnel.

Qu'est-ce qu'un élu intéressé ?

L'article L. 2131-11 du Code général des collectivités territoriales définit l'élu intéressé comme étant un élu intéressé à une affaire, soit en son nom personnel, soit en tant que mandataire, et qui prendrait part à une délibération en lien avec cette affaire.

Il faut réunir deux conditions pour reconnaître un élu intéressé :

- D'une part, l'élu doit avoir un intérêt à l'affaire qui a fait l'objet de la délibération. La notion d'intérêt est appréciée largement par le juge administratif. Il peut être : patrimonial, professionnel, commercial, politique ou moral et peut concerner un membre de la famille proche (ascendant, descendant, époux) :
- D'autre part, l'élu doit avoir été de nature à exercer une influence décisive sur le résultat du vote de cette délibération. Sa seule présence à une délibération peut suffire à former son influence.

Quels sont les risques encourus ?

En vertu de l'article L. 2131-11 du Code général des collectivités territoriales, la prise illégale d'intérêt est tout d'abord susceptible d'entraîner l'annulation des délibérations prises lorsqu'un élu est dit intéressé.

En vertu de l'article 432-12-1 du Code pénal, la prise illégale d'intérêt est ensuite constitutive d'un délit d'un point de vue pénal.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

Quelles sont les recommandations pour éviter un délit de prise illégale d'intérêt ?

Le maire est invité à ne pas :

- Participer aux travaux préparatoires d'une délibération portant sur un projet auquel il est intéressé, ni être le rapporteur du projet de délibération ;
- Délivrer une autorisation d'urbanisme portant sur un projet auquel il est intéressé. Le conseil municipal doit désigner un autre de ses membres pour prendre la décision ;
- Délivrer un avis sur un projet auquel il est intéressé. Il doit être remplacé par un adjoint ;
- Délivrer un avis ou un accord sur quelque document d'urbanisme (création ou modification) permettant l'aboutissement du projet. Il doit être remplacé par un adjoint.

Les adjoints ou les conseillers municipaux sont invités à ne pas :

- Participer aux travaux préparatoires d'une délibération portant sur un projet auquel ils sont intéressés, ni être le rapporteur du projet de délibération ;
- Siéger à la séance du conseil municipal au cours de laquelle sera adoptée la délibération concernée.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

ANNEXE 3 – Pièces et informations à transmettre par les Parties

1/ Pièces et informations à transmettre par le Promettant

- ✓ Pour une personne physique : copie de la carte nationale d'identité,
- ✓ Pour une personne morale : copie certifiée conforme des statuts à jour et extrait K-Bis de moins de trois (3) mois,
- ✓ Copie du titre de propriété,
- ✓ Attestation d'assurance du Site,
- ✓ Le cas échéant, copie du contrat de prêt pour le financement de l'acquisition du Site,
- ✓ En cas d'implication de tiers, copie des actes attestant du ou des droit(s) des tiers qui pourraient être impactés par le Projet (ex : tout type d'autres baux, conventions diverses donnant un droit sur le Site, etc.),
- ✓ Le cas échéant, coordonnées du notaire du Promettant.

2/ Pièces et informations à transmettre par le Bénéficiaire

- ✓ Pour une personne morale : copie certifiée conforme des statuts à jour et extrait K-Bis de moins de (3) mois,
- ✓ Certificats de compétence et de qualification (Type QualipV) de l'entreprise et des intervenants pour l'édification et l'entretien des ouvrages,
- ✓ L'étude préalable, le dossier d'exécution, les demandes, déclarations et autorisations d'urbanisme , et, d'une manière générale, de toutes pièces d'urbanisme,
- ✓ Attestations d'assurances responsabilité civile, dommages-ouvrage, garanties décennales, tous risques chantier,
- ✓ Le cas échéant, coordonnées du notaire du Bénéficiaire.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



ANNEXE 4 – Mandat d’autorisation

Aux termes du Mandat conféré par :

La **COMMUNE DE BERGERAC**, commune, administration publique générale, située 19 Rue Neuve d’Argenson, 24100 BERGERAC, identifiée au SIREN sous le n° 212 400 378, représentée par son Maire, Monsieur Jonathan PRIOLEAUD, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés,

Ci-après dénommée le « **Promettant** », de première part,

Au profit de :

La société **BAT ENR SOL PÉRIGORD**, société par actions simplifiée au capital de 182 000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Périgueux sous le n° 852 506 419, ayant son siège social au 78 Rue Victor Hugo, 24000 PÉRIGUEUX, représentée par sa Présidente, la société SEM 24 PÉRIGORD ÉNERGIES, elle-même représentée par Monsieur Daniel FENAU, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** », de deuxième part,

Le **Promettant** autorise le **Bénéficiaire** à :

- Procéder à toutes les demandes administratives nécessaires à la construction des Bâtiments, à l’installation et au raccordement de la Centrale sur les Parcelles indiquées à l’Article 2 des présentes ;
- Signer tout document ou pièce nécessaire à cet effet ;
- Effectuer les travaux à sa charge décrits à l’Article 9.3.a) des présentes ;
- Installer la Centrale puis à l’exploiter sur le Site constitué par les Parcelles indiquées ci-dessus.

Fait à, le

Pour le Promettant :

COMMUNE DE BERGERAC
Monsieur Jonathan PRIOLEAUD
Maire

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

ANNEXE 5 – Consignes d'utilisation des Bâtiments

La présente Annexe a pour objet de préciser les règles et consignes de sécurité, relatives à l'utilisation quotidienne des Bâtiments, au Promettant et à l'utilisateur des Bâtiments s'il est différent (ci-après « l'utilisateur »).

PREMIÈRE PARTIE - LES RÈGLES DE SÉCURITÉ

1. Toiture

L'accès à la toiture des Bâtiments est strictement interdit à toute personne non habilitée. En cas de constat d'infiltration, le Promettant doit en informer la société BAT ENR SOL PÉRIGORD, Bénéficiaire, sans délai.

2. Matériels électriques

L'accès aux onduleurs doit être libre de tout obstacle.

L'accès au local onduleur est strictement réservé aux personnels habilités. En cas de local électrique au sol, l'accès doit rester libre et être entretenu et les grilles de ventilation hautes et basses doivent rester propres et sans obstacle.

Les locaux techniques doivent rester fermés à clé.

3. Travaux à proximité - poussières

En cas de travaux à risque à proximité de la construction tels que les travaux d'élagage ou d'abattage, toutes les précautions devront être prises afin d'éviter la chute d'objet ou la projection de poussières ou copeaux sur les panneaux photovoltaïques. Si un excédent de poussière obligeait la société BAT ENR SOL PÉRIGORD à intervenir plus fréquemment que la normale, ce surcoût serait alors imputé au Promettant et/ou à l'utilisateur.

Il est interdit de monter des échafaudages au-dessus des panneaux photovoltaïques ou dans des zones susceptibles de projeter de l'ombre sur la toiture des Bâtiments.

4. Risques internes aux Bâtiments

En cas de stockage de liquides, il sera prévu des rétentions nécessaires afin d'éviter toute fuite susceptible de polluer le sol de la construction ou d'endommager la structure et le bardage en cas d'inondation.

Dans tous les cas, il est interdit d'effectuer, dans les Bâtiments, des opérations de disquage, de ponçage avec matériel électrique ou de soudure.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

5. Moyens de protection

Les moyens de protection concernant l'intérieur des Bâtiments devront être les suivants :

- Installation d'extincteurs mobiles dans les normes de la règle R4 de l'APSAD avec un contrôle annuel justifié par la production d'un rapport Q4.22
- Installation électrique : la mise en place d'éclairage sous les Bâtiments est autorisée sous réserve de l'utilisation de suspentes ne nécessitant pas le percement des lisses et des pannes.
- Le Promettant et/ou l'Utilisateur devront faire vérifier les installations électriques réalisées à l'intérieur des Bâtiments dans les normes de la règle R18 de l'APSAD et obtenir la délivrance d'un certificat Q1-8 ainsi que de tout certificat des conformités notamment du CONSUEL et/ou de l'APAVE ou tout autre organisme agréé.

Tous ces moyens de protection concernant l'intérieur des Bâtiments sont à la charge du Promettant et/ ou de l'Utilisateur.

6. Risques externes

En cas d'incendie à proximité, l'installation photovoltaïque devra être déconnectée du réseau public de distribution d'électricité.

En cas d'intempéries importantes (tempête, grêle, orage violent), il est conseillé de déconnecter la centrale du réseau public de distribution d'électricité.

En cas de dégâts ayant endommagé la toiture photovoltaïque, et d'une manière générale, pour tout incident aussi minime soit-il, le Promettant et/ou l'Utilisateur s'engage à prévenir le Bénéficiaire sans délai. Si le Bénéficiaire estime que la remise en service de l'installation peut se réaliser à distance (notamment lorsqu'il suffira de remettre le disjoncteur suite à un orage...) le Promettant et/ou l'Utilisateur devront, sous les consignes du Bénéficiaire faire le nécessaire.

D'une manière générale, il est expressément convenu que le Promettant et/ou l'Utilisateur devront surveiller au moins une fois par semaine le rendement de production et prévenir le Bénéficiaire de toute baisse qui leur paraît suspecte.

En tout état de cause, le Bénéficiaire pourra contacter ponctuellement le Promettant afin de lui demander de vérifier la couleur des Led présents au niveau du local onduleur.

DEUXIÈME PARTIE - LES RÈGLES D'UTILISATION

1. Stockage de produits

Le stockage des produits inflammables est limité à un volume maximum de 2 000 litres. Le stockage des engrais est limité à un volume inférieur à celui nécessaire au classement des Bâtiments en Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Les produits stockés, quelle que soit leur nature, ne doivent en aucun cas remettre en question la solidité de la structure ou le bardage des Bâtiments. Il pourra être stocké tous matériels et matériaux agricoles sous la

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



responsabilité du Promettant et/ou de l'Utilisateur. Toutefois, pour limiter le risque d'incendie, les engins agricoles (type tracteur) devront être équipés d'un coupe circuit.

2. Manutentions

Il est interdit de gerber des marchandises stockées à une hauteur inférieure à 2 mètres des panneaux photovoltaïques.

La manutention de charges dans les Bâtiments devra se faire en respectant une distance de 2 mètres par rapport aux panneaux photovoltaïques.

3. Activés dans les Bâtiments

La réalisation d'une dalle en béton par le Promettant et/ou l'Utilisateur est possible sous réserve que celle-ci ne prenne pas appui sur la structure porteuse et le bardage (interposition d'un résilient).

Les hangars photovoltaïques ne sont pas destinés à accueillir du public et notamment sans que cette liste ne soit limitative, les Bâtiments ne pourront pas servir de point de vente de produits agricoles à la ferme.

Il est interdit de faire du feu ou de la soudure à l'intérieur des Bâtiments.

Les cornadis, barrières et autres matériels éventuellement nécessaires pour l'utilisation des Bâtiments pourront être repris sur la structure existante et privilégiant l'utilisation de fixations ne nécessitant pas le percement des poutres porteuses. En cas de nécessité, les percements devront faire l'objet de protection antirouille (galvanisation à froid) après réalisation. Le traitement par galvanisation à chaud de la structure interdit la fixation par soudage.

4. Entretien

Le Promettant et/ou l'Utilisateur des installations sont responsables de l'entretien des abords et de l'intérieur des Bâtiments y compris des chenaux et descentes des eaux pluviales mais hors structure de la toiture des Bâtiments proprement dite. Ils auront notamment en charge l'entretien des plantations environnantes susceptibles de projeter de l'ombre sur les panneaux photovoltaïques.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--