

PROJET

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES POUR LA CONSTRUCTION D'UNE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE SUR UN TERRAIN PRIVE

Entre les soussignés

La Communauté Agglomération Comtat Venaissin (COVE) personne morale de droit public, immatriculée au SIRET sous le numéro

Dont le siège est au représentée par son Président en exercice,
dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Communautaire en date du * dont une
copie visée en Préfecture demeure annexée aux présentes après mention.

ci-après dénommée "LE PROMETTANT"

d'une part,

Et la société dénommée LA COMPAGNIE DU VENT, société par actions simplifiée
au capital de 16.759.875 euros, ayant son siège social à MONTPELLIER (34967), Le
Triade II – Parc d'activités Millénaire II – 215, rue Samuel Morse, immatriculée au
R.C.S. de MONTPELLIER sous le n° 350 806 683,
dûment représentée à l'effet des présentes par Monsieur Sébastien LOUIT, Directeur
Foncier et Acquisitions, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu d'une délégation de
pouvoirs,

ci-après dénommée "LE BÉNÉFICIAIRE"

d'autre part,

collectivement dénommées "Les PARTIES"

Et individuellement dénommée « La PARTIE »

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

LE BÉNÉFICIAIRE a le projet de construire une centrale photovoltaïque au sol, d'une
puissance prévisionnelle d'environ 6 MWc, et d'une surface approximative totale de
15ha, 00a, 00ca comprenant des panneaux photovoltaïques et des ouvrages
annexes, sise sur la commune de Caromb (84330), ci-après dénommée « La

PROJET

Centrale photovoltaïque », et située en partie, sur un terrain appartenant au PROMETTANT ci-après désigné à l'article 2 des présentes, que LE BENEFICIAIRE souhaite louer à bail emphytéotique. Conformément à l'accord des PARTIES, la présente promesse va permettre de reporter les effets de ce bail emphytéotique jusqu'à la réalisation de ces conditions, énoncées à l'article 3 des présentes.

Le PROMETTANT déclare, ce que LE BENEFICIAIRE reconnaît, que ce terrain, était anciennement exploité en totalité ou partiellement par lui à usage de carrière et soumis comme tel à autorisation d'exploiter au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Cette carrière était exploitée par XXXX en vertu d'un arrêté d'autorisation de carrière délivré par le Préfet du Vaucluse en date du XXXX joint en annexe. LE PROMETTANT déclare que cette carrière a fait l'objet d'un arrêté de fermeture totale ou partielle en date du XXXX et que conformément à cet arrêté, la carrière totalement ou partiellement fermée a été remise en état ainsi qu'il a été constaté par la Préfecture de XXXX en date du XXXX. Une copie du courrier est demeurée ci-annexé après mention, ainsi qu'une copie du rapport de l'inspection des installations classées valant procès-verbal de récolement,

Ou

LE PROMETTANT déclare, ce que LE BENEFICIAIRE reconnaît que le terrain sis sur le territoire de la Commune de Caromb était anciennement utilisé à usage de carrière par XXXX, ladite utilisation n'ayant donné lieu à aucune autorisation administrative, ledit terrain se situant à proximité de la carrière de * sise commune de exploitée par XXXX selon arrêté d'autorisation de la Préfecture de en date du *

Article 1 : Objet du contrat

LE PROMETTANT, en s'obligeant et en obligeant ses ayants droit solidairement entre eux, promet de louer à bail emphytéotique dans les termes prévus aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la Pêche Maritime, AU BÉNÉFICIAIRE, qui accepte et s'engage à louer sous réserve des conditions suspensives énoncées à l'article 3 des présentes, le bien immobilier désigné à l'article 2 des présentes.

Le bail ne sera effectif qu'au jour de son authentification, sans effet rétroactif à la date des présentes et sera réalisé aux charges et conditions du contrat de bail ci-annexé aux présentes dont les PARTIES déclarent avoir une parfaite connaissance.

Article 2 : Désignation du BIEN

Le bien objet de la présente promesse est un terrain d'une superficie totale prévisionnelle de 5ha 56a 88ca situé à Caromb (84330), appartenant AU PROMETTANT, comme indiqué sur le plan masse « des emprises foncières » ci-annexé après mention et défini comme suit :

PROJET

Parcelles, objets des présentes, ayant fait l'objet de l'autorisation ICPE du XXXX et incluses dans l'arrêté préfectoral de fermeture totale ou partielle

Commune de Caromb (84330)

Une superficie prévisionnelle de 5ha 56a 88ca, constituée de 18 parcelles cadastrées comme indiquées ci-après :

Section	N° de parcelle	Lieu-dit	Contenance totale
C	835	La Combe	00ha, 30a 05ca
C	836	La Combe	00ha 25a 50ca
C	837	La Combe	00ha 25a 60ca
C	851	La Combe	00ha 28a 95ca
C	858	La Combe	00ha 27a 20ca
C	859	La Combe	00ha 12a 60ca
C	860	La Combe	00ha 47a 40ca
C	864	La Combe	00ha 14a 35ca
C	867	La Combe	00ha 36a 45ca
C	874	La Combe	00ha 66a 00ca
C	880	La Combe	00ha 11a 50ca
C	881	La Combe	00ha 09a 10ca
C	884	La Combe	00ha 45a 65ca
C	886	La Combe	00ha 36a 48ca
C	887	La Combe	00ha 07a 30ca
C	889	La Combe	00ha 26a 80ca
C	890	La Combe	00ha 43a 65ca
C	894	La Combe	00ha 62a 30ca

Ce terrain sera ci-après dénommé « LE BIEN ».

Origine de propriété

LE BIEN appartient AU PROMETTANT pour l'avoir acquis deaux termes d'un acte de _____ reçu par Me _____, Notaire à _____ le _____ Publié au Bureau des hypothèques de _____ le _____ Volume _____ Numéro _____.

Article 3 : Conditions suspensives

Les PARTIES soumettent leur engagement à la réalisation des conditions suspensives cumulatives suivantes :

3.1 Compatibilité, purgée de tout recours, du projet de Centrale photovoltaïque avec le document d'urbanisme applicable sur la commune de Caromb et absence de prescriptions, servitudes et/ou restrictions d'usages, incompatibles, techniquement et/ou économiquement, avec le projet de Centrale photovoltaïque envisagé

La compatibilité du document d'urbanisme devra être réalisée au plus tard 12 mois à compter de la signature des présentes et purgée de tous recours.

PROJET

A défaut, les présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité judiciaire, à moins que les Parties ne se rapprochent pour convenir d'un nouveau délai pour la réalisation de cette condition suspensive.

De même, à défaut dans les mêmes délais d'accord entre les Parties sur la mise en œuvre technique et économique des prescriptions, servitudes et/ou restrictions d'usage éventuelles figurant dans le document d'urbanisme, les présentes seront caduques sans indemnités de part ni d'autre et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire.

LE BENEFICIAIRE s'engage à demander, à ses frais, un certificat d'urbanisme portant sur le BIEN, dans un délai de 12 mois à compter de la signature des présentes.

Cette condition devra être réalisée dans un délai de 18 mois à compter de la signature des présentes.

Dans le cas où le certificat d'urbanisme révélerait la présence de servitudes et/ou de restrictions d'usages, incompatibles techniquement et/ou économiquement avec le projet de Centrale photovoltaïque projeté, les présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, à moins que les PARTIES ne se rapprochent pour convenir d'un nouveau délai pour la réalisation de cette condition suspensive.

3.2 Etude de faisabilité (notamment faunistique, floristique, hydraulique, sol et pollution du sol,...) démontrant l'absence de contraintes incompatibles techniquement et/ou économiquement avec le projet de Centrale photovoltaïque

Dans le cadre du dépôt de demande de permis de construire, il est nécessaire de procéder à une étude d'impact répondant aux dispositions de l'article R 122-1 et suivants du Code de l'Environnement, comprenant notamment :

- ✓ des études faunistiques, floristiques et environnementales (incluant les périodes de reproduction) indiquant éventuellement les dérogations à solliciter auprès de l'administration par LE BENEFICIAIRE,
- ✓ une étude hydraulique afin de préciser les contraintes liées aux dispositions de la loi sur l'eau,
- ✓ une étude de pollution du sol de tout ou partie du BIEN afin d'indiquer notamment l'état qualitatif et quantitatif de pollution de tout ou partie du BIEN.

Ces études devront être réalisées dans un délai de 12 mois à compter de la signature des présentes.

Si une ou plusieurs de ces études font apparaître des éléments de nature à compromettre l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la construction ou à l'exploitation de la Centrale photovoltaïque, tels que cas d'incidence avérée sur les espèces protégées, instabilité du terrain, risque d'inondation, pollution du sol..., LE BENEFICIAIRE s'engage à informer de manière

PROJET

circonstanciée, dans un délai de 12 mois à compter de la signature des présentes, le PROMETTANT de la non-faisabilité du projet, en lui joignant le ou les rapports de l'étude de faisabilité décrivant ces éléments.

Dans ce cas les présentes seront caduques sans indemnités de part ni d'autre, et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité judiciaire, à moins que LE BENEFCIAIRE ne fasse savoir au PROMETTANT que, nonobstant l'étude de faisabilité, il entend renoncer au bénéfice de la condition suspensive et poursuivre la réalisation des présentes.

Les études susvisées seront réalisées sur LE BIEN, par un Bureau d'études spécialisé, choisi par LE BENEFCIAIRE, et à ses frais exclusifs.

Ces études resteront la propriété DU BENEFCIAIRE qui pourra seul les utiliser, ce que LE PROMETTANT accepte expressément. Les résultats de l'étude de pollution du sol pourront néanmoins être mis gracieusement à la disposition du PROMETTANT sur sa demande, pour son usage personnel exclusivement et ne pourront en aucun cas être communiqués à des tiers sans autorisation préalable et écrite du BENEFCIAIRE.

3.3 Obtention d'un permis de construire de la Centrale photovoltaïque au sol d'une puissance minimale de 6 Mégawatt crête (MWc) ainsi que de toutes autres autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la Centrale photovoltaïque, purgés de tout recours.

Obtention par LE BÉNÉFICIAIRE d'un permis de construire, ainsi que de toutes autres autorisations administratives (notamment autorisation de défrichement) nécessaires à la réalisation de la Centrale photovoltaïque d'une puissance minimale de 6 MWc, purgés de tout recours, conforme aux règles d'urbanisme en vigueur dans la zone considérée, et permettant l'édification de la Centrale photovoltaïque au sol projetée sur LE BIEN, prévue et matérialisée sur le plan masse « des emprises foncières » ci-annexé après mention.

LE BÉNÉFICIAIRE s'oblige à déposer la ou les demandes correspondantes auprès des autorités compétentes dans un délai de 24 mois à compter de la signature des présentes et à en justifier AU PROMETTANT à sa première demande.

Cette condition devra être réalisée dans un délai de 36 mois à compter de la signature des présentes.

En cas de non-obtention ou d'obtention inférieure à 6 MWc, dans le délai susvisé, du permis de construire ainsi que de toutes autres autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la Centrale photovoltaïque, purgés de tout recours, les présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité judiciaire à moins que les PARTIES ne se rapprochent pour convenir des modalités de poursuite du projet.

3.4 Prescriptions archéologiques

Dans le cas où le Préfet prescrirait, dans le délai d'instruction de la demande du permis de construire, des mesures de détection, de conservation et de sauvegarde impliquant éventuellement une modification du projet, conformément aux articles L524-2 et suivants du Code du Patrimoine, les PARTIES se rapprocheront pour convenir des conditions de mise en œuvre de ces mesures (frais, délais, ...). Dans le cas où aucune solution techniquement et financièrement acceptable par les Parties ne pourrait être retenue pour cette mise en œuvre, dans un délai de 12 mois à compter de l'obtention du permis de construire ou toute autre autorisation administrative de construire purgés de tout recours, les présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité judiciaire.

3.5 Sélection à un futur appel d'offres à émettre par la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) purgée de tout recours

Obtention par LE BENEFCIAIRE de la sélection du projet de la Centrale photovoltaïque à un futur appel d'offres qui sera émis par la CRE, purgée de tout recours.

Cette condition devra être réalisée dans un délai de 12 mois à compter de l'obtention du permis de construire ou de toute autre autorisation administrative de construire, purgé de tout recours.

Dans le cas où cette sélection, purgée de tout recours ne serait pas obtenue dans le délai susvisé, les présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité judiciaire, à moins que les PARTIES ne se rapprochent pour convenir d'un nouveau délai pour la réalisation de cette condition suspensive.

3.6 Obtention des financements nécessaires à la construction de la Centrale photovoltaïque

Obtention par LE BÉNÉFICIAIRE du prêt bancaire nécessaire à la réalisation de centrale photovoltaïque projetée, à savoir : un prêt sans recours de 85% du montant de l'investissement d'une durée minimale de 18 ans et à un taux maximal de 5%.

Le montant de cet investissement peut être estimé à la date de signature des présentes dans une fourchette de 5 500 000 euros et 7 000 000 euros pour un projet d'installation de 6 MWc.

Ce chiffre est susceptible de varier en fonction de différents paramètres tels que notamment, les études techniques qui pourront entraîner des variations de coût, le prix des équipements sur le marché à la date de réalisation du projet ainsi que les autorisations administratives de construire et les prescriptions éventuelles qui y sont liées.

LE BÉNÉFICIAIRE s'oblige à instruire le dossier de demande de prêt bancaire dans un délai de 12 mois à compter de l'obtention du permis de construire ou de toute

PROJET

autre autorisation administrative de construire et de la sélection à l'appel d'offres de la CRE, purgés de tout recours, et à en justifier AU PROMETTANT à sa première demande.

Ce prêt devra être obtenu au plus tard dans un délai de 18 mois à compter de l'obtention du permis de construire ou de toute autre autorisation administrative de construire et de la sélection à l'appel d'offres de la CRE, purgés de tout recours.

3.7 Autorisation de raccordement de la Centrale photovoltaïque projetée au réseau public de distribution ou de transport d'électricité

Obtention par LE BÉNÉFICIAIRE de l'engagement du concessionnaire du réseau public de distribution ou de transport de l'électricité de construire, pour un montant inférieur à CENT MILLE EUROS par Mégawatt-crête (100 000€/MWc), la ligne électrique permettant le raccordement au réseau public de distribution ou de transport d'électricité de la Centrale photovoltaïque projetée sur le BIEN prévue et matérialisée sur le plan masse « des emprises foncières » ci-annexé après mention.

LE BÉNÉFICIAIRE s'oblige à déposer la demande correspondante auprès du concessionnaire compétent dans un délai de 6 mois à compter de l'obtention du permis de construire ou de toute autre autorisation administrative de construire et de la sélection à l'appel d'offres de la CRE, purgés de tout recours, et à en justifier AU PROMETTANT à sa première demande.

Cette condition devra être réalisée au plus tard 18 mois à compter de l'obtention du permis de construire ou de toute autre autorisation administrative de construire et de la sélection à l'appel d'offres de la CRE, purgés de tout recours.

Dans le cas où cette autorisation, ne serait pas obtenue dans le délai susvisé, ou si son montant ne serait pas inférieur à CENT MILLE EUROS par Mégawatt-crête (100 000€/MWc), les présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité judiciaire, à moins que les PARTIES ne se rapprochent pour convenir d'un nouveau délai pour la réalisation de cette condition suspensive.

3.8 Obtention de l'accord des tiers pour la constitution des servitudes nécessaires à la construction et à l'exploitation de la Centrale photovoltaïque

Obtention par LE BÉNÉFICIAIRE des autorisations suivantes ;

- L'autorisation de passage sur les terrains permettant l'accès à la Centrale photovoltaïque projetée par les véhicules et personnes nécessaires à sa construction et à son exploitation.

- L'autorisation d'enfouissement des câbles nécessaires au raccordement de la Centrale photovoltaïque érigée sur LE BIEN aux postes de livraison électrique, et s'il y a lieu, entre le poste de livraison électrique et le poste source.

- L'autorisation de faire ouvrir sur les parcelles situées entre le poste de livraison électrique construit sur LE BIEN prévu et matérialisé sur le plan masse « des emprises foncières » ci-annexé après mention et le poste de source du réseau public

PROJET

de distribution ou de transport de l'électricité, une tranchée permettant l'enfouissement des câbles d'évacuation, sur le réseau public de distribution ou de transport de l'électricité, de l'électricité produite par la Centrale photovoltaïque susvisée.

LE BÉNÉFICIAIRE s'oblige à déposer les demandes correspondantes auprès des propriétaires des terrains concernés dans un délai de 12 mois à compter de l'obtention du permis de construire ou de toute autre autorisation administrative de construire et de la sélection à l'appel d'offres de la CRE, purgés de tout recours.

Cette condition devra être réalisée au plus tard 18 mois à compter de l'obtention du permis de construire ou de toute autre autorisation administrative de construire et de la sélection à l'appel d'offres de la CRE, purgés de tout recours.

Dans le cas où ces autorisations ne seraient pas obtenues dans le délai susvisé, les présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité judiciaire, à moins que les PARTIES ne se rapprochent pour convenir d'un nouveau délai pour la réalisation de cette condition suspensive.

3.9 Résiliation de tous baux ou toutes conventions portant sur LE BIEN

LE PROMETTANT devra résilier à ses frais et sous sa responsabilité, tous baux et toutes conventions, engagements concernant notamment la SAFER ou l'ONF, portant sur LE BIEN afin que ce dernier soit libre de toute occupation, location et de tout engagement.

L'ensemble de cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard 18 mois à compter de l'obtention du permis de construire ou de toute autre autorisation administrative de construire et de la sélection à l'appel d'offres de la CRE, purgés de tout recours.

En cas de non-obtention, dans le délai susvisé, de la résiliation de tous baux, de toutes conventions et de l'agrément de la SAFER ou de l'ONF portant sur LE BIEN, les Parties se rapprocheront pour convenir d'un nouveau délai pour la réalisation de ladite condition suspensive. Le BÉNÉFICIAIRE, s'il le souhaite, pourra seul renoncer à cette condition suspensive.

3.10 Etat hypothécaire

LE BÉNÉFICIAIRE s'engage à demander, à ses frais, un état hypothécaire portant sur le BIEN dans un délai de 12 mois à compter de l'obtention du permis de construire ou de toute autre autorisation administrative de construire et de la sélection à l'appel d'offres de la CRE, purgés de tout recours.

Dans le cas où ce document révélerait une ou plusieurs inscriptions hypothécaires, le PROMETTANT s'engage à mettre en œuvre les conditions préalables à cette ou ces levées d'hypothèques de telle sorte que la ou les mainlevées puissent être obtenues dans un délai de 18 mois à compter de l'obtention du permis de construire ou de

PROJET

toute autre autorisation administrative de construire et de la sélection à l'appel d'offres de la CRE, purgés de tout recours.

En cas de non-obtention, dans le délai susvisé des documents attestant de cette ou ces mainlevées, les présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité judiciaire à moins que les PARTIES ne se rapprochent pour convenir d'un nouveau délai pour la réalisation de cette condition suspensive.

3.11 Conclusion d'un contrat d'achat de l'électricité produite par la Centrale photovoltaïque

Conclusion entre LE BÉNÉFICIAIRE et un opérateur du réseau public d'électricité, d'un contrat d'achat de l'électricité produite par la Centrale photovoltaïque projetée sur le BIEN prévue et matérialisée sur le plan masse « emprise foncière » ci-annexé après mention.

Cette condition devra être réalisée dans un délai de 18 mois à compter de l'obtention du permis de construire ou de toute autre autorisation administrative de construire, et de la sélection à l'appel d'offres de la CRE, purgés de tout recours.

Dans le cas où cette condition ne serait pas réalisée dans le délai susvisé, les présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité judiciaire, à moins que les PARTIES ne se rapprochent pour convenir d'un nouveau délai pour la réalisation de cette condition suspensive.

Les PARTIES conviennent expressément que les conditions suspensives ci-dessus ont été stipulées dans l'intérêt exclusif du BÉNÉFICIAIRE qui pourra seul y renoncer en totalité ou partiellement.

Dans le cadre de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives susvisées, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

LE PROMETTANT donne tous pouvoirs AU BÉNÉFICIAIRE à l'effet de déposer la demande de permis et toutes demandes pouvant être nécessaires notamment l'autorisation de défrichement, pour obtenir le permis. Il lui donne pouvoir par ailleurs à l'effet de mandater un géomètre pour procéder à la division cadastrale, et des experts tels que non limitativement énumérés un archéologue, un botaniste, un paysagiste et un ornithologue pour réaliser les études requises dans le cadre de la constitution du dossier de demande de permis de construire.

Par ailleurs, il est convenu ce qui suit :

- L'architecte, le géomètre, l'archéologue, le botaniste, le paysagiste et l'ornithologue choisis par LE BÉNÉFICIAIRE pourront procéder à tous relevés et sondages sur LE BIEN, après en avoir informé LE PROMETTANT au préalable.
- Tous les frais de plans, d'architecte, de géomètre et autres, engagés pour la demande de permis, seront supportés par LE BÉNÉFICIAIRE, qui ne pourra en demander la restitution, même en cas de non signature du bail par l'effet de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives.

PROJET

- En tant que de besoin, LE PROMETTANT donne par les présentes tous pouvoirs AU BÉNÉFICIAIRE à l'effet de signer tous plans, devis, demande de permis ou autres pièces, et de faire toutes démarches auprès de l'Administration.
- LE BENEFICIAIRE s'engage à informer LE PROMETTANT, par oral ou par écrit, au moins 48 heures à l'avance, de tout passage ou intervention envisagé sur le BIEN pour la réalisation des études susvisées.

En cas d'obtention, dans le délai susvisé, du permis de construire d'une puissance minimale de 6 MWc, LE PROMETTANT s'engage à autoriser LE BÉNÉFICIAIRE à déposer au Registre du Commerce et des Sociétés le plus proche du BIEN une déclaration d'ouverture d'un établissement secondaire concernant la Centrale photovoltaïque projetée, et procéder à l'ouverture de cet établissement.

Article 4 : Loyer

Le bail, s'il se réalise, aura lieu moyennant un loyer annuel de TROIS MILLE DEUX CENTS EUROS (3 200 €) par hectare clôturé, conformément au projet de contrat de bail ci-annexé aux présentes.

Article 5 : Transfert des risques

Les risques de modification et de détérioration DU BIEN seront supportés par LE PROMETTANT jusqu'à l'entrée en jouissance DU BIEN par LE BÉNÉFICIAIRE.

Les risques éventuels de modifications et de détériorations qui pourraient être causés par les actions réalisées par LE BÉNÉFICIAIRE pendant la durée de la présente promesse en vertu des autorisations données aux présentes par LE PROMETTANT concernant notamment les éventuelles détériorations causées par les études de faisabilité réalisées sur tout ou partie du BIEN seront supportés par LE BÉNÉFICIAIRE qui s'y oblige.

Article 6 : Obligations DU PROMETTANT

LE PROMETTANT déclare notamment n'avoir consenti aucun droit et s'engage à ne consentir, pendant la durée de la présente promesse, aucun autre droit de quelque nature que ce soit, notamment ceux qui peuvent contribuer à une diminution significative de l'ensoleillement sur LE BIEN et ainsi compromettre la rentabilité de la future Centrale Photovoltaïque.

Le PROMETTANT déclare, ce que LE BENEFICIAIRE reconnaît, que ce terrain était anciennement exploité en totalité ou partiellement par lui ou par un tiers à usage de carrière. Cette activité ne relevait d'aucune procédure d'autorisation ou de déclaration ou d'enregistrement auprès de l'administration, notamment pour la protection de l'environnement, l'exploitation de décharge, carrière ou de mine, ...

LE PROMETTANT s'engage à informer LE BENEFICIAIRE par écrit dans les 12 mois de la signature des présentes, de toute pollution du sol ou dépôt de déchets ou de terre polluée affectant tout ou partie DU BIEN, dont il a connaissance directement en tant qu'exploitant ou lors de l'acquisition DU BIEN.

PROJET

Si une pollution du sol était révélée avant la prise de possession du BIEN notamment à l'occasion des études réalisées conformément à l'article 3.2 des présentes, ou étaient découvertes pendant la durée des présentes, LE PROMETTANT s'engage, sur demande du BENEFICIAIRE, à porter à la connaissance de l'administration ladite pollution pour s'assurer notamment de la compatibilité du projet avec l'état du BIEN.

LE PROMETTANT s'interdit d'effectuer tout acte susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance DU BIEN promis AU BÉNÉFICIAIRE pendant la durée de la présente promesse et s'oblige en outre à ne pas altérer ou modifier la nature, la consistance ou l'aspect DU BIEN jusqu'au terme de la présente promesse. LE PROMETTANT s'engage également à ne pas consentir de garanties sur le BIEN, telles qu'hypothèques, droits réels ...

LE PROMETTANT se réserve, pendant toute la durée de la présente promesse, le droit d'utiliser LE BIEN pour l'activité déclarée ci-dessus.

LE PROMETTANT s'engage à informer LE BENEFICIAIRE, dans les plus brefs délais, de toute opération d'aménagement public ou privé en cours ou en projet portée à sa connaissance dans la commune de Caromb susceptible d'affecter la contenance ou la délimitation du BIEN et des parcelles appartenant AU PROMETTANT situées dans un rayon de 100 mètres autour du périmètre DU BIEN.

LE PROMETTANT réserve exclusivement sa promesse de bail emphytéotique AU BENEFICIAIRE dans le cadre du projet de Centrale photovoltaïque susvisée.

Le PROMETTANT s'engage à ne pas divulguer à des tiers des informations relatives à la Centrale photovoltaïque projetée, à la présente promesse ou aux affaires et activités du BENEFICIAIRE, sans autorisation préalable écrite de ce dernier, pendant toute la durée de la présente promesse.

En outre, le PROMETTANT ne pourra pas utiliser, à d'autres fins que l'exécution de la présente promesse, le savoir-faire qui lui sera transmis par le BENEFICIAIRE dans le cadre des présentes, et notamment les modèles de promesse et de bail annexé, constituant le présent contrat.

Le PROMETTANT s'engage à constituer la ou les servitudes énoncées dans le bail ci-annexé et nécessaires à la réalisation du projet envisagé. L'emprise/les emprises de cette/ces servitudes, matérialisées, à titre indicatif, sur le plan joint en annexe ne seront définitivement arrêtées d'un commun accord entre les Parties au plus tard le jour de la signature du bail emphytéotique authentique ci-annexé.

Le PROMETTANT s'engage, si besoin est, à consentir au BENEFICIAIRE, une servitude de passage souterrain de canalisations tous fluides, nécessaire au raccordement de la Centrale photovoltaïque projetée, et non indiquée sur le plan susvisé.

Article 7 : Obligations DU BÉNÉFICIAIRE

LE BÉNÉFICIAIRE s'engage à louer LE BIEN désigné à l'article 2 de la présente promesse sous réserve de la réalisation des conditions suspensives énoncées à l'article 3 des présentes.

PROJET

LE BÉNÉFICIAIRE s'engage à tout mettre en œuvre en vue de la réalisation dans les meilleurs délais des conditions suspensives énoncées à l'article 3 de la présente promesse.

Article 8 : Inexécution contractuelle

En cas d'inexécution par l'une des PARTIES de l'un quelconque de ses engagements, la présente promesse pourra donner lieu à des mesures d'exécution forcée en vertu de la force obligatoire des contrats. Si l'une des PARTIES refuse notamment de signer le contrat de bail, le Tribunal de Grande Instance dont le ressort correspond à la situation DU BIEN pourra ordonner une injonction sous astreinte.

Article 9 : Substitution/Cession

Article 9.1 : Par LE BENEFICIAIRE

LE BENEFICIAIRE pourra librement se substituer un tiers dans le bénéfice de la présente promesse ou en céder librement le bénéfice à un tiers.

Dans ces cas, LE PROMETTANT sera informé par le BENEFICIAIRE de ladite substitution ou de ladite cession, soit au moyen d'une lettre recommandée avec avis de réception, soit par lettre remise contre décharge.

LE BENEFICIAIRE s'engage également à adresser au PROMETTANT, par lettre recommandée avec avis de réception, un courrier du cessionnaire, s'engageant à respecter les droits et obligations découlant de la présente promesse, objet de la substitution ou cession.

Article 9.2 : Par LE PROMETTANT

LE PROMETTANT pourra céder tout ou partie du Fonds servant et s'engage à notifier AU BENEFICIAIRE, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, l'engagement écrit du futur acquéreur à respecter l'ensemble des droits et obligations de la présente promesse. Ce courrier devra préciser les coordonnées du Notaire en charge de la régularisation de la cession.

Article 10 : Déclarations générales

Les PARTIES confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement, telles qu'elles figurent ci-dessus.

Elles élisent domicile en leur demeure et siège respectifs.

Les PARTIES déclarent ne pas être dans un état-civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Elles déclarent en outre détenir, chacune en ce qui la concerne, la capacité d'aliéner et de s'obliger.

Article 11 : Attribution de compétences

Tous litiges à survenir entre les PARTIES qui ne pourront être résolus à l'amiable seront la compétence exclusive des tribunaux dont le ressort correspond à la situation DU BIEN.

Article 12 : Enregistrement

Les PARTIES déclarent que la présente convention fera l'objet d'un enregistrement. Les droits simples seront supportés par LE BÉNÉFICIAIRE.

Fait à

Fait à MONTPELLIER (Hérault)

Le

Le

Pour LE PROMETTANT

Pour LE BENEFICIAIRE

En quatre originaux

Sur treize pages

Signature DU PROMETTANT

Signature DU BÉNÉFICIAIRE

PROJET

ANNEXE À LA PROMESSE DE LOCATION :

PROJET DE BAIL EMPHYTEOTIQUE POUR UNE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE SUR UN TERRAIN PRIVE

L'an

Le

À

Maître XXXX, notaire à XXXX, soussigné, conseil DU BAILLEUR
A reçu le présent acte en la forme authentique,

Avec la participation de Maître XXXX, notaire à XXXX, conseil DU PRENEUR

Ont comparu :

La Communauté Agglomération Comtat Vénéaisin (COVE) société au
capital de euros, ayant son siège social à immatriculée au
R.C.S. de sous le n° , dûment représentée à l'effet des présentes par

ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

d'une part,

Et,

La société dénommée LA COMPAGNIE DU VENT, société par actions simplifiée au
capital de 16.759.875 euros, ayant son siège social à MONTPELLIER (34967), Le
Triade II – Parc d'Activités Millénaire II – 215, rue Samuel Morse, immatriculée au
R.C.S. de MONTPELLIER sous le n° 350 806 683, dûment représentée à l'effet des
présentes par Monsieur XXXX, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu d'une
délégation de pouvoirs,

ci-après dénommée "LE PRENEUR"

d'autre part,

collectivement dénommés « Les PARTIES »

Préambule

Les PARTIES, préalablement au bail emphytéotique faisant l'objet des présentes, ont
exposé ce qui suit :

Propriété du bien contractuel

PROJET

LE BAILLEUR est propriétaire d'un terrain sis à Caromb (84330), d'une superficie de 05ha 56a 88ca, qui sera plus amplement désigné ci-après à l'article 3 et dénommé « LE BIEN » dans le corps de l'acte.

Etat du terrain

LE BAILLEUR précise que le terrain situé sur la commune de Caromb (83870) sur lequel LE PRENEUR se propose de construire le Parc Photovoltaïque était anciennement utilisé par XXXX à usage d'entreposage de matériels et de matériaux de travaux publics et d'accueil de déblais de chantiers, tels que gravats et autres matières inertes, ladite utilisation n'ayant donné lieu à aucune autorisation administrative. Ce terrain se situe à proximité de la Carrière de Croquefigue sise commune de Caromb exploitée par le BAILLEUR en vertu d'une autorisation délivrée par la Préfecture de _____ en date du _____ dont copie est demeurée ci-annexée après mention.

Centrale photovoltaïque au sol projetée

LE PRENEUR a le projet de construire une centrale photovoltaïque au sol ci-après dénommée « la Centrale photovoltaïque », d'une puissance d'environ 6 MWc, et d'une surface totale de 15ha 00a 00ca, comprenant des panneaux photovoltaïques et des ouvrages annexes.

Cette Centrale photovoltaïque sera située notamment sur la commune de Caromb (84330), et implantée pour partie, sur LE BIEN que LE PRENEUR souhaite louer à bail emphytéotique.

Les panneaux de la Centrale photovoltaïque seront raccordés au réseau public de distribution d'électricité, en vue de la vente à EDF ou à tout autre opérateur du réseau public de distribution ou de transport de l'électricité par Le PRENEUR et à son seul profit de l'électricité ainsi produite.

L'emplacement de ces ouvrages figure sur un plan masse « des emprises foncières ». Ce plan établi par LE PRENEUR et visé par LE BAILLEUR est demeuré annexé.

LE BAILLEUR déclare que LE BIEN défini à l'article 3 est à ce jour libre de toute occupation et de tout engagement et que rien ne s'oppose à la réalisation du présent bail emphytéotique.

Permis de construire

Avec l'accord DU BAILLEUR, LE PRENEUR a présenté des demandes de permis de construire pour les constructions projetées. Ceux-ci ont été accordés par arrêtés de M. le Préfet du département du Vaucluse le XXXX sous le n° *.

Ces permis ont été régulièrement affichés sur le terrain et sont devenus définitifs par suite de l'inexistence de recours tant gracieux que contentieux de la part des tiers dans le délai qui leur était imparti.

Le BAILLEUR déclare, ce que LE PRENEUR reconnaît, que LE BIEN était anciennement exploité en totalité ou en partie XXXX à usage de carrière et soumis comme telle à autorisation d'exploiter au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ICPE. LE BAILLEUR exploitait cette décharge totalement ou partiellement fermée a été remise en état ainsi qu'il a été constaté par

IA – LA COMBE – Commune de Caromb – COVE —BE – 06/10/14

C 835-836-837- 851 - 858- 859 - 860-864-867 – 874 – 880 - -881 – 884 – 886 – 887 – 889 – 890 - 894

Page 2

Commentaire [AI1]: A aménager suivant l'historique des parcelles.

PROJET

la Préfecture du Vaucluse en date du XXXX. Une copie du courrier est demeurée ci-annexé après mention, ainsi qu'une copie du rapport de l'inspection des installations classées valant procès-verbal de récolement. L'état de pollution du BIEN, réalisé à la demande du PRENEUR, est demeuré annexé aux présentes.

Ceci exposé, il est passé aux conventions faisant l'objet des présentes.

Article 1 : Objet du bail emphytéotique

Par les présentes, LE BAILLEUR, en s'obligeant et en obligeant ses ayants droit solidairement entre eux, donne à bail emphytéotique AU PRENEUR, LE BIEN désigné à l'article 3 des présentes.

LE PRENEUR a le projet d'y construire La Centrale photovoltaïque, sa piste d'accès et/ou ouvrages annexes (clôtures, pylône de mesure permanent, aire de stationnement automobile, poste de stockage, poste de livraison électrique), ainsi qu'à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail à emphytéotique, conformément aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la Pêche Maritime.

LE PRENEUR prendra LE BIEN présentement loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre LE BAILLEUR pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins à l'exception des risques liés à la pollution des sols DU BIEN prévus à l'article 9.2.1 ci-après.

Article 2 : Modalités du bail emphytéotique

2.1 Publicité foncière

Les présentes seront publiées à la Conservation des Hypothèques compétente.

2.2 Déclarations fiscales

Conformément aux dispositions des articles 261D 1°bis et 742 du Code Général des Impôts le présent bail est exonéré de la taxe sur la valeur ajoutée et soumis à la taxe de publicité foncière et aux droits d'enregistrement.

Article 3 : Désignation DU BIEN et identification des volumes donnés à bail

Article 3 : Désignation DU BIEN

LE BIEN objet du présent bail emphytéotique est constitué d'une parcelle de terre situées à Caromb de 5ha 56a 88ca, provenant de plus grandes parcelles appartenant au BAILLEUR, comme indiqué sur le plan masse « des emprises foncières » ci-annexé après mention et définies comme suit :

3.1 Commune de Caromb

- Une superficie de 5ha 56a 88ca, constituée de 18 parcelles cadastrées comme indiquées ci-après :

PROJET

Section	N° de parcelle	Lieu-dit	Contenance totale
C	835	La Combe	00ha, 30a 05ca
C	836	La Combe	00ha 25a 50ca
C	837	La Combe	00ha 25a 60ca
C	851	La Combe	00ha 28a 95ca
C	858	La Combe	00ha 27a 20ca
C	859	La Combe	00ha 12a 60ca
C	860	La Combe	00ha 47a 40ca
C	864	La Combe	00ha 14a 35ca
C	867	La Combe	00ha 36a 45ca
C	874	La Combe	00ha 66a 00ca
C	880	La Combe	00ha 11a 50ca
C	881	La Combe	00ha 09a 10ca
C	884	La Combe	00ha 45a 65ca
C	886	La Combe	00ha 36a 48ca
C	887	La Combe	00ha 07a 30ca
C	889	La Combe	00ha 26a 80ca
C	890	La Combe	00ha 43a 65ca
C	894	La Combe	00ha 62a 30ca

Le tout sera enclos par une clôture grillagée posée par le PRENEUR et à ses frais en limite du BIEN, destinée à en interdire l'accès afin d'assurer la sécurité du site et de prévenir toutes dégradations telles que le vol et le vandalisme.

Cette clôture figure dans le plan joint en annexe.

Article 4 : Origine de propriété trentenaire du BIEN

LE BIEN appartient AU BAILLEUR pour l'avoir acquis deaux termes d'un acte de
reçu par Me _____, Notaire à _____ le ____
_____Publié au Bureau des hypothèques de _____ le _____ Volume
_____Numéro _____.

Article 5 : Loyer

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TROIS MILLE DEUX CENTS EUROS (3 200 €) par hectare clôturé, que LE PRENEUR s'oblige à payer AU BAILLEUR en son siège social et pour la première fois dans les 90 jours suivant la signature authentique du présent bail emphytéotique. Le second paiement devant être effectué à la date anniversaire du 1^{er} terme, et ainsi de suite jusqu'à la fin du bail.

Il est précisé que le loyer annuel ainsi calculé sera de DIX SEPT MILLE HUIT CENT VINGT EUROS SEIZE CENTIMES (17 820,16 €) pour une Centrale photovoltaïque d'une surface de 5ha 56a 88ca.

Le loyer de base ainsi fixé sera révisable annuellement en fonction des variations du coefficient L de variation du prix d'achat de l'électricité d'origine photovoltaïque défini dans l'arrêté du 4 mars 2011 :

PROJET

$$L = 0,8 + 0,1 \frac{ICHTrev - TS}{ICHTrev - TSo} + 0,1 \frac{FM0ABE0000}{FM0ABE0000o}$$

formule dans laquelle :

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

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

3° - ICHTrev-TSo et FM0ABE0000o sont les dernières valeurs définitives connues au 1er novembre précédant la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Les valeurs ICHTrev-TSo et FM0ABE0000o ne pouvant être connues qu'à la date de prise d'effet du contrat de vente d'électricité à EDF, **le premier loyer révisé sera le premier loyer dû après la prise d'effet du contrat de vente d'électricité à EDF.**

A la date de la prise d'effet du contrat de vente d'électricité à EDF, le coefficient L sera déterminé selon la formule de calcul ci-dessus et constituera « le coefficient de référence » en vue de l'indexation des loyers.

En conséquence, l'ensemble des loyers dus au titre de la période précédant la date de prise d'effet du contrat de vente d'électricité à EDF ne feront l'objet d'aucune révision.

Postérieurement à la date d'effet du contrat de vente d'électricité à EDF le montant des loyers dus au titre de la période suivant la date de prise d'effet du contrat de vente d'électricité à EDF sera réajusté automatiquement à chaque date anniversaire du bail, en fonction de la variation du coefficient L déterminé ci-dessus.

Si la définition ou la contexture de l'un des paramètres d'indexation venait à être modifiée, s'il cessait d'être publié ou si de nouveaux textes législatifs et réglementaires transformaient les conditions techniques ou financières de l'exploitation, l'une ou l'autre des parties pourra demander un aménagement en vue de rétablir, en tant que de besoin, une équitable concordance entre la tarification et les conditions économiques de l'époque.

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

A défaut de publication d'une valeur de remplacement, l'indice retenu pour l'indexation des loyers sera arrêté d'un commun accord entre le « PRENEUR » et le « BAILLEUR »

PROJET

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

LE BAILLEUR s'engage à ne pas demander AU PRENEUR le versement d'autres sommes que celle mentionnées au premier paragraphe du présent article, ni le versement d'indemnités, quelle qu'en soit la nature, au titre de la location DU BIEN.

Article 6 : Durée du bail emphytéotique

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de TRENTE (30) années qui commencera à courir à compter de la signature des présentes.

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

Article 7 : Effets réels du bail emphytéotique

7.1 Constitution d'un droit réel immobilier

Le présent bail emphytéotique confère AU PRENEUR un droit réel immobilier.

7.1.1 Privilèges et hypothèques

Ce droit pourra être grevé, ainsi que les constructions que LE PRENEUR aura édifiées sur le BIEN, de privilèges et d'hypothèques, conformément à l'article L 451-1 du Code rural et de la Pêche Maritime.

7.1.2 Propriété des constructions

Les constructions qui pourront être édifiées et tous les travaux et aménagements qui pourront être effectués par LE PRENEUR resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail emphytéotique.

À la résiliation anticipée ou à l'expiration du bail par arrivée du terme, les constructions qui auront été édifiées par LE PRENEUR et toutes améliorations apportées par lui seront démantelées par ses soins et à sa charge et resteront sa propriété ou celle de ses ayants cause.

7.2 Création de servitudes

7.2.1 Servitudes passives

LE PRENEUR pourra consentir, conformément à l'article L 451-9 du Code rural et de la Pêche Maritime, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions projetées au présent bail emphytéotique.

Il est expressément convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers en exécution des conventions passées par LE PRENEUR pour la création des servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au présent bail seront supportées exclusivement par LE PRENEUR qui s'y oblige expressément.

PROJET

Article 8 : Constitution de servitudes

8.1 Servitudes « non aedificandi » et/ou « non altius tollendi » concernant l'ensoleillement pendant la période de construction et d'exploitation de la Centrale photovoltaïque

Ces servitudes concernent l'interdiction pour le BAILLEUR, sur le « Fonds servant », de construire, surélever toute construction existante, planter ou édifier tout ouvrage susceptible de constituer un obstacle à l'ensoleillement de la Centrale photovoltaïque et au rendement de ladite Centrale.

La servitude « non aedificandi » s'exerce sur les parcelles situées dans un rayon de 20 mètres autour du périmètre du BIEN, sur les parcelles cadastrées section XXXX sous les numéros XXXX,

La servitude « non altius tollendi » s'exerce sur les constructions existantes cadastrées section XXXX sous les numéros XXXX et dans les limites suivantes : hauteur maximale (Hmax) dépend de la distance des constructions existantes au panneau photovoltaïque le plus proche (L) selon la formule suivante : $H_{max} < L/3$.

Cette servitude est créée au profit du Fonds dominant et s'imposera aux propriétaires successifs du BIEN.

8.2 Gratuité de la constitution des servitudes

La constitution de l'ensemble de ces servitudes est consentie à titre gratuit.

Pour les besoins de la publicité foncière, l'ensemble de ces servitudes est évalué à DEUX CENTS EUROS (200,00 €).

Article 9 : Effets personnels du contrat

9.1 Obligations à la charge DU PRENEUR

9.1.1 Obligation de paiement du loyer

LE PRENEUR s'engage à honorer le loyer fixé à l'article 5 du présent bail emphytéotique.

9.1.2 Situation des servitudes pré-existantes

LE PRENEUR fera son affaire personnelle et sans aucun recours contre LE BAILLEUR des servitudes de toute nature pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

De même, LE PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever LE BIEN et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire s'appliquant à la commune de Caromb.

A cet égard, les PARTIES déclarent se référer à un certificat d'urbanisme délivré le * sous le n° *, duquel il résulte : *

Le certificat d'urbanisme ci-dessus analysé demeurera au surplus annexé au présent acte après avoir été visé par LE BAILLEUR et LE PRENEUR et après avoir été revêtu d'une mention d'annexe par le Notaire soussigné.

PROJET

9.1.3 Etats des lieux

Un état des lieux d'entrée sera réalisé, contradictoirement entre Les PARTIES aux frais exclusifs DU PRENEUR, avant le commencement des travaux de la Centrale photovoltaïque.

A la fin des opérations de construction de la Centrale photovoltaïque, un état des lieux sera réalisé, contradictoirement entre Les PARTIES aux frais exclusifs DU PRENEUR, afin de constater la bonne exécution des travaux de remise en état du Fonds servant.

A l'extinction du bail par arrivée du terme ou en cas de résiliation anticipée, un état des lieux de sortie sera réalisé contradictoirement entre Les PARTIES aux frais exclusifs DU PRENEUR, afin de constater la bonne exécution des travaux de démantèlement et de remise en état du Fonds servant conformément à la loi.

9.1.4 Exécution des travaux

LE PRENEUR commencera les travaux dans un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de la signature des présentes et les mènera avec diligence de telle manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient achevés dans des délais comparables avec ceux de la profession.

LE PRENEUR informera, par courrier, le BAILLEUR de la date d'ouverture du chantier de construction ainsi que la date de fin des opérations de construction.

Les travaux pourront être suspendus en cas de survenance d'un évènement indépendant de la volonté DU PRENEUR et faisant obstacle à la poursuite des travaux.

LE PRENEUR notifiera AU BAILLEUR le début et la fin de la suspension des travaux ainsi que les motifs de la suspension.

9.1.5 Charge des risques

Le cas échéant LE PRENEUR effectuera à ses frais et sous sa responsabilité les réparations de toute nature ainsi que le remplacement de tous éléments des constructions et de leurs aménagements, au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Il répondra également de l'incendie des constructions édifiées conformément à l'article 1733 du Code civil.

Si les constructions périssent par cas fortuit, ou force majeure, LE PRENEUR ne sera pas obligé de reconstruire les constructions ayant péri, et la résiliation du bail ainsi que la fixation du montant des indemnités pourront, conformément à l'article L 451-8 du Code rural et de la Pêche Maritime, à la demande de l'une ou l'autre Partie, être prononcées par décision judiciaire.

9.2 Obligations à la charge DU BAILLEUR

9.2.1 Pollution des sols constituant LE BIEN

LE BAILLEUR déclare, qu'à sa connaissance, aucune activité polluante n'a jamais été exercée sur LE BIEN et garantit LE PRENEUR de toute mise en cause, poursuite ou autre démarche qui aurait pour objet ou pour effet d'engager la responsabilité DU

PROJET

PRENEUR ou celle de ses mandataires sociaux et/ou salariés et/ou actionnaires au titre de l'état des sols DU BIEN qui trouveraient leur fait générateur à une date antérieure à la date de mise à disposition DU BIEN par LE BAILLEUR AU PRENEUR.

Dans le cas où, en cours de construction, une pollution des sols et/ou des déchets enfouis, dont l'origine serait antérieure au commencement des opérations de construction du parc éolien, étaient découverts, LE PRENEUR en informerait aussitôt, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, l'autorité administrative compétente en telle matière.

De plus, LE BAILLEUR déclare avoir communiqué AU PRENEUR les informations correspondant aux dispositions aux articles L 514.20 et L. 125.7 du Code de l'environnement tels qu'indiquées ci-après :

L. 125.7 du Code de l'environnement :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Ces informations figurent en annexe XXXX au présent bail.

Si une pollution du sol autre que celle ayant fait l'objet d'une information à la date des présentes était révélée pendant la durée du présent bail, LE BAILLEUR s'engage à porter, dans le mois suivant la demande du PRENEUR, à la connaissance de l'administration ladite pollution pour s'assurer notamment de la compatibilité de la construction et de l'exploitation de la Centrale photovoltaïque avec l'état du BIEN et à assurer la prise en charge technique et financière des travaux éventuels à accomplir pour cette mise en conformité.

9.2.2 Garantie de jouissance

LE BAILLEUR s'interdit d'effectuer tout acte susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance du BIEN promises AU PRENEUR pendant toute la durée du présent bail emphytéotique.

9.2.3 Garantie de la situation hypothécaire du BIEN

LE BAILLEUR déclare que LE BIEN est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit, ainsi que de tout privilège, hypothèque ou

PROJET

autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent contrat, conformément à l'état hypothécaire délivré par la conservation des hypothèques compétente le *.

9.2.4 Droit préférentiel de location à l'expiration du présent bail par arrivée du terme

En cas d'extinction du bail par arrivée du terme et si LE BAILLEUR envisage de continuer à louer LE BIEN, il s'engage à accorder sa préférence AU PRENEUR à prix et conditions égales.

9.2.5 Gestion de la Centrale photovoltaïque pendant la durée de l'exploitation

Pendant toute la durée de l'exploitation de la Centrale photovoltaïque, LE BAILLEUR s'engage à ne pas intervenir dans la gestion de cette centrale, dont LE PRENEUR et ses ayants cause resteront les seuls responsables.

Article 10 Assurances

LE PRENEUR sera tenu de souscrire à l'ouverture du chantier une assurance « tous risques chantiers ».

Chacune des Parties doit être titulaire d'une assurance Responsabilité civile couvrant tous les dommages matériels et immatériels consécutifs ou non, causés aux tiers (et à ce titre, les Parties doivent être considérées comme des tiers entre elles) du fait de ses activités professionnelles.

Chaque Partie devra justifier de la souscription de ces polices lors de l'authentification du présent acte puis annuellement.

Les montants garantis au titre des polices d'assurance souscrites par l'une ou l'autre des Parties ne constituent pas une limite de responsabilité.

Article 11 : Charges foncières

LE PRENEUR acquittera pendant toute la durée du présent bail emphytéotique les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, auxquels les constructions projetées par LE PRENEUR et le BIEN peuvent et pourront être assujettis.

Article 12 : Cession, substitution, apport

12.1 Par LE PRENEUR

LE PRENEUR pourra céder, conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article L 451-1 du Code rural et de la Pêche Maritime, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix. Les cessionnaires, le substituant ou la société bénéficiaire de l'apport seront engagés envers LE BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions du présent bail emphytéotique.

Il en ira de même en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport se substituant alors de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail emphytéotique.

PROJET

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié AU BAILLEUR, conformément à l'article 1690 du code civil.

Une copie de l'acte sera délivrée AU BAILLEUR aux frais du PRENEUR.

12.2 Par LE BAILLEUR

LE BAILLEUR ne pourra notamment céder tout ou partie du BIEN, que sous réserve du respect, par le cessionnaire, de l'ensemble des droits et obligations du présent bail emphytéotique.

LE BAILLEUR devra notifier par lettre recommandée avec avis de réception AU PRENEUR, préalablement à la cession, l'engagement écrit du cessionnaire à respecter l'ensemble des droits et obligations DU BAILLEUR dans le présent bail emphytéotique.

Une copie de l'acte sera délivrée AU PRENEUR aux frais du BAILLEUR.

Article 13 : Extinction du bail emphytéotique

13.1 Causes d'extinction

13.1.1 A la demande DU BAILLEUR

LE BAILLEUR pourra saisir le Tribunal compétent pour demander la résiliation du présent bail, en cas de défaut de paiement de son prix ou de non-respect des clauses du bail, trois (3) mois après mise en demeure restée infructueuse.

Toutefois, dans le cas où LE PRENEUR aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers susceptibles de se substituer AU PRENEUR dans tout ou partie de ses obligations, les titulaires de ces droits réels devront en être informés avant la saisine du Tribunal compétent. A défaut toute résiliation sera inopposable à ces derniers.

A la signature du présent bail, l'identité de ces prêteurs n'est pas encore connue. En conséquence, Les Parties conviennent qu'à la réception de la mise en demeure du PRENEUR par le BAILLEUR, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR dans un délai de dix jours à compter de la réception de cette mise en demeure, la liste et les coordonnées de ces créanciers par courrier recommandée avec accusé de réception.

Les créanciers et/ou titulaires de droits réels bénéficieront d'un délai de trois mois à compter de la notification qui leur sera faite par le BAILLEUR pour manifester leur décision de se substituer ou non au Preneur dans tout ou partie de ses obligations.

13.1.2 A la demande DU PRENEUR

A la demande du PRENEUR le présent bail emphytéotique pourra être résilié sans donner lieu au versement d'indemnités de part ni d'autre en cas d'arrêt de l'exploitation de la Centrale photovoltaïque à partir de la dix-neuvième année suivant son entrée en vigueur,

Dans le cas où la résiliation du bail s'avérerait nécessaire, LE PRENEUR signifiera AU BAILLEUR cette résiliation par courrier recommandé avec demande d'avis de

PROJET

réception avec un préavis de six (6) mois à compter de la réception de cette notification.

13.2 Effets de l'extinction, démantèlement

En cas d'arrêt de l'exploitation de la Centrale photovoltaïque, notifiée aux services de la préfecture du Vaucluse, pour quelque cause que ce soit, LE PRENEUR s'engage à procéder aux démontages des constructions réalisées et à la remise en état du BIEN constatée par un état des lieux réalisé contradictoirement entre les PARTIES. LE PRENEUR devra supporter le coût de cette intervention. Les constructions édifiées par LE PRENEUR, et toutes améliorations apportées par lui resteront sa propriété ou celle de ses ayants cause.

Article 14 : Déclarations générales

Les PARTIES confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement, telles qu'elles figurent ci-dessus.

Elles élisent domicile en leurs sièges respectifs.

Les PARTIES déclarent ne pas être dans un état-civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Elles déclarent en outre détenir, chacune en ce qui la concerne, la capacité d'aliéner et de s'obliger.

Article 15 : Attribution de compétences

Tous litiges à survenir entre les PARTIES qui ne pourront être résolus à l'amiable seront la compétence exclusive des tribunaux dont le ressort correspond à la situation du BIEN.

Article 16 : Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge DU PRENEUR qui s'y oblige expressément.

DONT ACTE

contenant :

- | | |
|--------------------------|-----|
| - pages | () |
| - renvoi | () |
| - ligne d'écriture rayée | () |
| - mot rayé nul | () |
| - blanc barré | () |

La lecture de l'acte a été donnée aux PARTIES et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par Maître XXXX, notaire XXXX,

Avec la participation de Maître XXXX, notaire XXXX

Fait à

Le

PROJET

En quatre originaux

Sur treize pages

Signature DU BAILLEUR

Signature DU PRENEUR