

**PROMESSE CADRE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF
SUR LE DOMAINE DE LA COMMUNE DE LENS
AUX FINS DE DEVELOPPEMENT, DE CONSTRUCTION D'EXPLOITATION
ET DE MAINTENANCE D'UNE INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE SUR
LA TOITURE DE LA SALLE OMNISPORT RICHARD TETELIN**

Entre les soussignés :

1.- La Collectivité territoriale suivante :

- **La ville de Lens**, ayant son siège Place Jean Jaurès à 62300 LENS, représentée par Monsieur Sylvain ROBERT, Maire, dûment habilité à la conclusion des présentes par délibération du conseil municipal en date du 27 mars 2024,

Ci-après dénommée le « **Promettant** »,

De première part,

et

2.- La Société suivante :

Mine De Soleil, Société par Actions Simplifiée (SAS) à capital variable, au capital de 125 450 euros, ayant son siège social sis au 9 rue des bouleaux, Coloft, à Lesquin (59810), immatriculée au R.C.S. de Lille Métropole sous le numéro 853 981 777, représentée par son représentant légal, Madame Anne Lefèvre, Présidente, dûment habilitée aux fins des présentes,

Ci-après dénommé le « **Bénéficiaire** »,

De seconde part,

Ci-après dénommées ensemble, les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

Table des matières

TITRE I – CONDITIONS DE LA PROMESSE CADRE	7
ARTICLE 1 – DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU PROMETTANT ET DU BÉNÉFICIAIRE	7
1.1 - Déclarations et engagements du Promettant	7
1.2 - Déclarations du Bénéficiaire	8
ARTICLE 2 – OBJET DE LA PROMESSE	8
ARTICLE 3 – DESIGNATION	9
ARTICLE 4 – DUREE	10
ARTICLE 5 – INDEMNITE D'IMMOBILISATION	10
ARTICLE 6 – LEVEE DE L'OPTION	10
ARTICLE 7 – DEVOIR D'INFORMATION SUR LE PROJET	11
ARTICLE 8 – POUVOIRS ET AUTORISATIONS CONSENTIS PAR LE PROMETTANT	11
ARTICLE 9 – OBLIGATIONS DU PROMETTANT.....	12
ARTICLE 10 – OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE	12
TITRE II – CONDITIONS DU BAIL	12
ARTICLE 11 - DUREE ET PROROGATION DU BAIL	13
11.1 Durée du Bail	13
11.2 Prorogation.....	13
ARTICLE 12 - REDEVANCE	14
ARTICLE 13 - ENTREE EN JOUISSANCE – ETAT DES LIEUX	14
ARTICLE 14 - MISE AUX NORMES.....	14
ARTICLE 15 - INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS DU BÉNÉFICIAIRE	14
15.1 Autorisations administratives ou autres	15
15.2 Constitution et acquisition de droits réels	15
15.3 Assurances construction	15
ARTICLE 16 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU BIEN.....	16
16.1 Jouissance du Bien loué	16
16.2 Autorisations d'exploitation	16

ARTICLE 17 - IMPOTS ET TAXES.....	17
ARTICLE 18 - VISITES DU PROMETTANT	17
ARTICLE 19 - ASSURANCES - SINISTRES	17
19.1 Assurances du Promettant et du Bénéficiaire pendant la durée du Bail.....	17
19.2 Déclarations.....	18
ARTICLE 20 - CESSION.....	18
ARTICLE 21 - EXPIRATION DU BAIL	18
ARTICLE 22 - RESILIATION DU BAIL	18
22.1 Résiliation par le Bénéficiaire	18
22.2 Résiliation par le Promettant	19
<u>TITRE III – CONDITIONS GENERALES DU BAIL</u>	20
ARTICLE 23 - REDRESSEMENT, LIQUIDATION JUDICIAIRE, DISSOLUTION DU BÉNÉFICIAIRE	20
ARTICLE 24 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN	20
ARTICLE 25 – INFORMATIONS CONCERNANT LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS ET LA POLLUTION DES SOLS	21
25.1 – Information sur les risques naturels et technologiques	21
25.2 – Information sur la pollution des sols	22
25.3 – Données en possession du Promettant	22
ARTICLE 26 – INFORMATIONS CONCERNANT L’AMIANTE, LE PLOMB ET LES PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS	23
26.1 – Information sur la présence d’amiante	23
26.2 – Absence de dossier de diagnostics techniques	23
ARTICLE 27 - INSTALLATIONS CLASSEES	23
ARTICLE 28 - DECLARATIONS FISCALES	23
ARTICLE 29 - DECLARATIONS SUR LA CONCLUSION DU CONTRAT.....	23
ARTICLE 30 - FRAIS	23
ARTICLE 31 – PUBLICITE FONCIERE - RENONCIATION	24
ARTICLE 32 – CONFIDENTIALITE	24
ARTICLE 33 – RENONCIATION – MODIFICATION	24

ARTICLE 34 – ETAT DE DEPENDANCE ECONOMIQUE – CONTRAT D’ADHESION	24
ARTICLE 35 – NULLITE D’UNE STIPULATION	24
ARTICLE 36 – COMMUNICATION	25
ARTICLE 37 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION – ELECTION DE DOMICILE	25
37.1 Attribution de juridiction	25
37.2 Election de domicile	25
ARTICLE 38 - LISTE DES ANNEXES	25
38.1 Liste des annexes de la Promesse	25
38.2 Liste des annexes du Bail	25

PREAMBULE

La France s'est engagée à produire 40% de son électricité par des énergies renouvelables à horizon 2030 dans le cadre de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

Souhaitant s'impliquer dans cette démarche, la commune de LENS a décidé de promouvoir les énergies renouvelables sur son territoire et de mener une politique active de transition énergétique. C'est ainsi qu'elle a organisé en 2020 la concertation citoyenne « Assises Locales du Développement Durable ». Répondant à la volonté de la commune de favoriser l'émergence de projets soumis par la population dans le cadre des dispositifs de démocratie participative qu'elle met en place ainsi qu'à son engagement en faveur d'actions relevant du développement durable, des Lensois avaient suggéré l'installation sur des toitures communales de panneaux photovoltaïques en y associant les habitants.

C'est dans ce cadre que la Société par Actions Simplifiée (SAS) à capital variable « Mine de Soleil », qui a un ancrage local et qui développe des projets de production d'énergie photovoltaïque, a proposé à la commune de Lens, la mise en place de panneaux photovoltaïques en lui adressant une Manifestation d'Intérêt Spontanée dont l'objet est la construction, l'exploitation et la maintenance d'une centrale solaire qui serait installée sur la toiture de la salle Omnisport Richard TETELIN, rue du Traité de Westphalie à Lens, ainsi que la revente de l'électricité qui y sera produite.

La commune de Lens et la SAS Mine de Soleil ont donc des intérêts convergents qui les amènent à poursuivre leurs démarches, par la conclusion de ce présent contrat, pour réaliser ce projet.

Considérant que la SAS Mine De Soleil, au capital de 125 450 euros, dont le son siège social se situe au Coloft, 9 rue des bouleaux, à LESQUIN (59810), a été autorisée, conformément à l'article L. 2122-1-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, à poursuivre son projet d'installation d'une centrale photovoltaïque sur la toiture de la salle omnisport Richard TETELIN à Lens;

Considérant l'offre finale et ses annexes du bénéficiaire en date du 15 novembre 2023 (« l'Offre ») (Annexe 1),

Considérant l'objet social de la Société par Actions Simplifiée « Mine de Soleil » comme étant exclusivement dédié au développement, à la construction et à l'exploitation de centrales photovoltaïques sur le territoire du Pôle Métropolitain de l'Artois ;

Considérant la délibération n° du Conseil municipal du 27 mars 2024 qui approuve la promesse de signature d'un contrat d'occupation temporaire pour la solarisation de la toiture du stade Richard TETELIN, rue du Traité de Westphalie à LENS (Annexe 2),

Considérant la loi du 10 mars 2023 d'accélération de la production d'énergies renouvelables qui oblige, d'une part, la solarisation des nouveaux bâtiments non résidentiels publics (bâtiments scolaires ou universitaires, administratifs, hôpitaux et équipements sportifs, récréatifs et de loisirs), commerciaux et industriels, dès le 1er janvier 2025, et d'autre part, l'installation d'un procédé de production d'énergies renouvelables sur les bâtiments non résidentiels existants de plus de 500 m² sur une surface de leur toiture, dès le 1er janvier 2028 pour les bâtiments ou parties de bâtiments existants à la date du 1er juillet 2023,

Considérant l'article L. 1311-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, qui autorise les communes à délivrer des autorisations d'occupation temporaire constitutives de droits réels en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de leur compétence,

Ceci exposé, les Parties conviennent ce qui suit :

Lesquelles, préalablement à l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

Paraphes :

EXPOSE

I.- BATIMENT OBJET DU PRESENT ACTE : toiture de la salle omnisport Richard TETELIN

Les présentes s'appliquent pour l'immeuble sur une surface qui sera précisée pour la signature du Bail Emphytéotique Administratif, à prendre dans une parcelle cadastrée sous réserve de division desdites parcelles par géomètre pour la construction de la centrale photovoltaïque.

Les travaux à réaliser ne sont pas définis avec précision mais par construction, il faut entendre la réalisation de tous les travaux nécessaires à l'utilisation de la toiture de Bâtiment de la Collectivité par une centrale photovoltaïque, en ce compris, éventuellement, des travaux annexes, tels que tranchée de câblage, bâtiment abritant les équipements nécessaires ou utiles au fonctionnement de la centrale photovoltaïque, en particulier les onduleurs, les équipements électriques, etc., ainsi que des travaux de raccordement de la dite centrale au réseau public de distribution d'électricité et au réseau public de télécommunication.

II.- PROPOSITION DU BÉNÉFICIAIRE

Le Bénéficiaire est une société spécialisée dans le développement, le financement, la construction, l'exploitation, l'entretien et la maintenance de centrales photovoltaïques.

Pour mener à bien le Projet, le Bénéficiaire a demandé au Promettant de lui consentir une promesse cadre de Bail de longue durée portant sur le bâtiment, afin d'y installer une centrale photovoltaïque, ce que le Promettant a accepté.

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

III.- SITUATION HYPOTHECAIRE DU BIEN OBJET DU PRESENT BAIL

Le bien immobilier objet des présentes ne fait l'objet d'aucune inscription de privilège ou hypothèque de quelque nature que ce soit.

La Promesse est faite sous les conditions ci-après analysées dans le corps du présent acte, savoir celles générales sous le TITRE I et celles particulières sous le TITRE II. Les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

Dans la Promesse, sauf précision contraire expresse, toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article ou une annexe de la Promesse.

Les engagements souscrits et les déclarations faites dans la Promesse seront toujours réputés comme émanant directement du Promettant ou du Bénéficiaire même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ce dernier.

Les mots "Bien" ou "Bien loué" désignent le bien ou les biens et droits de nature immobilière, objet des présentes.

Les mots "Parcelle", "Immeuble", « Bâtiment » ou "Terrain" désignent la parcelle dans lequel s'inscrit le Bien ou Bien loué.

Le Promettant et le Bénéficiaire conviennent que les dispositions de la Promesse prévalent sur tous les accords ou conventions qui ont pu être conclues entre elles antérieurement aux présentes et ayant le même objet.

ARTICLE 1 – DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU PROMETTANT ET DU BÉNÉFICIAIRE

1.1 - DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU PROMETTANT

Le Promettant déclare par les présentes :

- Il ne fait l'objet d'aucune mesure restreignant sa capacité et que rien dans sa situation juridique ne lui interdit de signer les présentes ou le Bail à réitérer ;
- Il est dûment autorisé à conclure et exécuter ses obligations nées des présentes ;
- La signature des présentes et sa mise en œuvre ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés des présentes, spécialement qu'en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers ;
- Il n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution.

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

En outre, le Promettant garantit par les présentes au Bénéficiaire :

- qu'il est régulièrement propriétaire du Bâtiment et qu'il bénéficie d'une origine trentenaire et régulière de propriété dudit Bâtiment (annexe 3) ;
- que ce Bâtiment, qui se trouvent sur le territoire de la Collectivité, font partie de leurs domaines privés et leurs domaines publics en application de l'article L. 2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;
- que sous les seules réserves liées aux nécessités de la conservation du domaine public et le maintien de la bonne exploitation des activités conduites dans le Bâtiment, il s'interdit pendant la durée des présentes et conformément à l'article 8 des présentes de consentir un droit quelconque sur la toiture du Bâtiment, de conclure une promesse de vente ou autre, d'autoriser le dépôt d'une demande de permis de construire ou autre à quiconque d'autre que le Bénéficiaire ou à toute société se substituant à lui, ou de modifier ou détériorer la toiture du Bâtiment ;
- que le Bâtiment est libre de tout privilège, de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire, légale ou autre, qu'il s'interdit d'en conférer ou d'en laisser conférer avant la signature de l'acte authentique ;
- qu'il n'a créé ni conféré aucune servitude sur le Bâtiment empêchant la réalisation du Projet ou rendant sa construction plus complexe ou plus onéreuse, qu'il n'en créera, n'en conférera, ni n'en laissera naître aucune avant la signature de l'acte authentique ;
- que le Bâtiment ne se trouve pas au-dessus d'une ancienne carrière ni dans une zone inondable sous réserve de ce qui sera dit à l'article 27 ;
- que le Bâtiment ne fait l'objet d'aucune mesure d'alignement, ou de mesure d'expropriation (ou de mesure préalable à une expropriation), ou de réquisition, ni d'aucune procédure judiciaire, arbitrale ou administrative (aucune n'ayant été menacée et aucune n'étant imminente) et qu'il est libre de toute action en revendication de quelque nature que ce soit ;

- que le Bâtiment objet de la présente provient d'une division suivant le projet de détachement parcellaire nécessaire pour les besoins du Projet ;

- qu'il autorise d'ores et déjà le Bénéficiaire à entrer dans le Bâtiment à des fins d'inspection, de planification et de réalisation des études et investigation ainsi qu'il sera dit ci-dessous sous réserve d'une information préalable par tout moyen.

Le Promettant remettra au Bénéficiaire :

- Les plans cadastrés du Bâtiment ;

- Les copies des titres de propriété du Bâtiment et plus généralement tous documents relatifs à la propriété du Bâtiment qui s'avèreraient nécessaires afin de permettre au Bénéficiaire de déterminer avec précision la nature des droits qui pourront être octroyés sur le Bâtiment. Ces documents seront joints en annexe du Bail.

1.2 - DECLARATIONS DU BENEFICIAIRE

Le Bénéficiaire déclare par les présentes :

- La SAS Mine de Soleil est une société de droit français dûment constituée et existant valablement dont le siège social est situé à l'adresse indiquée en tête des présentes, et que ses représentants ont la qualité de résidents français au sens de la réglementation des changes en vigueur ;

- La SAS Mine de Soleil n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures visées au livre VI du code de commerce, relatif aux difficultés des entreprises et portant sur la procédure de conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire et qu'aucune mesure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes susvisés n'est susceptible d'être introduite par un tiers ;

- La signature des présentes et l'exécution des présentes par le Bénéficiaire ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative sur la bonne exécution des engagements nés des présentes et que spécialement en signant les présentes, il ne méconnaît aucun engagement qu'il aurait pu contracter avec tout tiers.

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

ARTICLE 2 – OBJET DE LA PROMESSE

Le Promettant met le Bâtiment dont la désignation est faite à l'article 3 des présentes, à la disposition du Bénéficiaire, en vue du développement, du financement et de la construction de la centrale photovoltaïque (le « **Projet** »).

En visant la promesse de signature, si le site ne peut être exploité, la SAS Mine de Soleil s'engage à mettre tous les moyens pour trouver un ou des sites équivalents.

Le Promettant s'engage à donner à Bail emphytéotique administratif conformément aux dispositions des articles L. 2122-20 du code général de la propriété des personnes publiques et L.1311-2 à L. 1311-4-1 du code général des collectivités territoriales sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes, le Bien dont la désignation est faite à l'article 3 pour permettre la réalisation du Projet par le Bénéficiaire.

Le Promettant s'engage à consentir au Bénéficiaire un droit d'accès sur les parcelles lui appartenant à proximité du Bâtiment pour accéder aux ouvrages à réaliser et à entretenir pendant toute la durée du Bail, 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7.

Sous réserve des contraintes liées à la conservation du domaine public, le Promettant s'engage à accorder parallèlement au Bénéficiaire et au gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité le droit de mettre en place, sur les parcelles appartenant au Promettant, tout équipement nécessaire à l'injection de l'électricité produite par la centrale photovoltaïque dans ledit réseau, ainsi que tout équipement nécessaire aux télécommunications et à la télésurveillance de ladite centrale.

En conséquence, le Promettant a d'ores et déjà définitivement consenti à la conclusion du Bail selon les conditions fixées au présent acte. Pendant toute la durée de la Promesse, celle-ci ne pourra être révoquée que par le consentement mutuel des Parties, en dehors des cas où les conditions suspensives ne seraient pas réalisées et sauf motif d'intérêt général invoqué par le Promettant lié à la préservation du domaine public.

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

Le Bail conférera au Bénéficiaire, conformément à l'article L. 1311-3, 2° du Code Général des Collectivités Territoriales, un droit réel sur le Bien.

Sous réserve de dérogations autorisées qui peuvent résulter de la présente Promesse, les Parties entendent placer leur contrat sous le régime institué par les articles L. 1311-2 à L. 1311-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 3 – DESIGNATION

La Promesse est consentie pour le bâtiment et notamment la toiture de la salle Omnisport du stade Richard TELELIN pour une surface qui sera précisée pour la signature du Bail, à prendre dans des parcelles cadastrées sous réserve de division desdites parcelles par un géomètre-expert, si nécessaire, pour la construction d'une centrale photovoltaïque. Les sections, numéros, adresses et surfaces des parcelles cadastrées seront rappelés dans le Bail (annexe 4)

Les travaux à réaliser ne sont pas définis avec précision mais par construction, il faut entendre la réalisation de tous les travaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie radiative du soleil de la toiture du Bâtiment de la Collectivité par une centrale photovoltaïque, en ce compris, éventuellement, des travaux annexes, tels que tranchée de câblage, bâtiment abritant les équipements nécessaires ou utiles au fonctionnement d'une centrale photovoltaïque, en particulier les onduleurs, les équipements électriques, etc., ainsi que des travaux de raccordement desdites centrales au réseau public de distribution d'électricité et au réseau public de télécommunication.

Dès lors que la division aura été faite par le géomètre, le notaire en charge de la régularisation du bail emphytéotique administratif indiquera les surfaces définitives et les références cadastrales des nouvelles parcelles après division.

ARTICLE 4 – DUREE

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

La Promesse est consentie pour une durée de VINGT-QUATRE (24) mois à compter de la signature des présentes sauf prorogation d'un commun accord entre les Parties.

Elle pourra être dénoncée sans indemnité de la part du Promettant dans l'hypothèse où la disponibilité des emprises mentionnées à l'article 3 s'avérerait indispensable pour assurer la conservation du domaine public. Dans une telle hypothèse, les Parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour envisager une solution alternative de positionnement compatible avec l'usage qui est fait du domaine des Collectivités.

Si, à l'issue du délai, éventuellement prorogé, le Bénéficiaire n'a pas levé l'option dans les conditions décrites à l'article 6, la Promesse sera automatiquement caduque sans aucune mise en demeure ni formalité, et les Parties seront déliées de toute obligation réciproque.

En cas de recours contre une des autorisations administratives nécessaires à la mise en œuvre du Projet et en l'absence de décision de justice définitive rendue dans le délai mentionné au premier alinéa, la Promesse sera automatiquement prorogée pour une durée expirant à la date à laquelle une décision de justice définitive aura été rendue, augmentée d'UN (1) mois.

ARTICLE 5 – INDEMNITE D'IMMOBILISATION

D'un commun accord, aucune indemnité ne sera due au Promettant en cas de réalisation du Bail, ou de non-réalisation du Bail par suite de la défaillance de l'une des conditions suspensives, sauf à ce que cette défaillance soit imputable au Bénéficiaire.

ARTICLE 6 – LEVEE DE L'OPTION

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

La levée de l'option dans les formes et délais convenus rend le Bail définitif entre les Parties, sous réserve de sa réitération par acte authentique à recevoir dans un délai maximum de SIX (6) mois à compter de la levée de l'option dans les conditions décrites aux présentes.

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

- En cas d'absence d'obtention d'un état hypothécaire vierge de toute inscription ou en cas d'obtention d'un état hypothécaire révélant des charges hypothécaires ou des créances garanties par la loi ou par une convention consentie sur le Bien ;
- En cas d'absence de justification d'une origine de propriété trentenaire continue et sans réserve ;

- En cas d'obtention d'une étude d'impact sur l'environnement, d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France, d'une étude géotechnique, d'une étude de structure, d'une nature ou d'un état d'étanchéité ou de toiture révélant des difficultés techniques susceptibles de modifier substantiellement l'équilibre économique du Projet.

De plus, la signature du Bail est subordonnée à la réalisation préalable ou concomitante de l'ensemble des conditions suspensives suivantes, stipulées au profit du Bénéficiaire, qui sera libre d'y renoncer avant la fin du délai prévu pour leur réalisation :

- Obtention d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou équivalent) et de la modification préalable des règlements d'urbanisme le cas échéant, purgées de tout recours et de retrait ;

- Obtention d'un contrat de vente de la production d'électricité par la centrale photovoltaïque : contrat d'obligation d'achat, contrat de complément de rémunération (lauréat d'un appel d'offres de la CRE), contrat en gré à gré de long terme (Corporate Power Purchase Agreement ou Corporate PPA) ou un contrat équivalent si ce dernier est remplacé par un contrat offrant une rémunération non inférieure ;

- Obtention d'une Proposition Technique et Financière (PTF) d'Enedis pour le raccordement au réseau public de distribution d'électricité pour un montant inférieur à NEUF-MILLE EUROS HORS TAXES (9 000 € HT).

ARTICLE 7 – DEVOIR D'INFORMATION SUR LE PROJET

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

Des comptes-rendus d'avancement du développement du Projet seront rédigés et envoyés au Promettant, notamment en ce qui concerne :

- le suivi de la construction jusqu'à la mise en service de la centrale photovoltaïque ;

- le suivi de la bonne exécution de l'entretien et la maintenance de la centrale photovoltaïque.

Les dépôts des dossiers administratifs seront également transmis.

ARTICLE 8 – POUVOIRS ET AUTORISATIONS CONSENTIS PAR LE PROMETTANT

Le Promettant en qualité de propriétaire du Bâtiment, fera ses meilleurs efforts pour accompagner le Bénéficiaire dans le cadre de ses démarches dans la limite de ses prérogatives et compétences. Il en sera de même dans le cadre de la conclusion des actes juridiques qui seraient ainsi devenus nécessaires.

Dès à présent, le Promettant consent au Bénéficiaire les pouvoirs et autorisations à l'effet :

- d'accéder au Terrain pour procéder à toutes études, investigations et diagnostics qui seraient nécessaires sur le Bâtiment, y compris sondages destructifs, sondages géotechniques, prélèvements du sol et du sous-sol, sous réserve de ne pas compromettre la solidité ou l'exploitation des lieux ;

- d'établir toutes servitudes nécessaires à la bonne exploitation de la centrale photovoltaïque (accès, passages, réseaux, etc.), avec l'accord du promettant quant à leurs rédaction et localisation ;
- de déposer toutes les demandes d'autorisations administratives ou toutes autres autorisations nécessaires qu'impliquent le développement, le financement, la construction et l'exploitation de la centrale photovoltaïque ;
- de procéder à l'affichage sur les Terrains de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du Projet et ce, en conformité avec la réglementation applicable.

Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le Promettant s'engage à signer à première demande dans le délai maximum de SOIXANTE (60) jours toute demande qui lui en sera faite par le Bénéficiaire, sous réserve que celle-ci soit complète.

ARTICLE 9 – OBLIGATIONS DU PROMETTANT

Sauf si cela s'avère indispensable pour assurer la conservation du domaine public et la compatibilité avec l'usage des lieux ainsi que la sécurité publique, le Promettant s'interdit, à compter de ce jour, de signer tout acte susceptible de porter atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques du Terrain et de consentir quelque droit réel ou personnel que ce soit susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance promises au Bénéficiaire.

Le Promettant s'interdit de vendre le Terrain pendant toute la durée des présentes, sauf à ce qu'il n'y soit obligé par la législation en vigueur ou par une décision de justice ayant acquis force de chose jugée.

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

Les Parties conviennent que la Promesse doit être considérée comme un bien accessoire aux Terrains, de sorte que dans l'hypothèse d'une vente ou d'un transfert de tout ou partie du Terrain, le cessionnaire devra impérativement s'engager envers le Bénéficiaire dans les mêmes conditions que la Promesse.

ARTICLE 10 – OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE

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

TITRE II - CONDITIONS DU BAIL

Il est ici rappelé que le Bail constitue un Bail Emphytéotique Administratif qui, conformément aux dispositions de l'article L. 1311-3, 2° du Code Général des Collectivités Territoriales, confèrera au Bénéficiaire, un droit réel sur le Bien loué, le Bénéficiaire ayant la faculté, d'y installer tous équipements et installations nécessaires à l'exploitation de la centrale photovoltaïque.

Par l'effet de l'acte de Bail, le Bénéficiaire aura le droit de construire la centrale photovoltaïque, d'aménager suivant les conditions imposées par l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation et le permis de construire le cas échéant.

Ce Bail permettra donc sous les réserves liées aux impératifs de conservation du domaine public, notamment, au Bénéficiaire :

- de construire sur le Terrain la centrale photovoltaïque comportant des ancrages et des structures supportant des panneaux photovoltaïques, des onduleurs, des boîtes de jonction, des chemins de câbles, un local technique abritant les équipements électriques, un poste de transformation et de livraison avec des équipements de protection et de comptage.

- d'accéder au Terrain pour des véhicules à moteurs (voitures, camions, engins de chantier et de levage).

- d'implanter sur la toiture du Bâtiment et dans le sol à l'arrivée et au départ les gaines, chemins de câbles, câbles, tuyauteries nécessaires à l'exploitation normale de la centrale photovoltaïque. Les câbles de livraison de l'électricité produite par l'installation photovoltaïque seront enfouis dans la mesure du possible jusqu'au poste de livraison. A ce titre, en cas de difficulté relative à la nature du sol ou à la présence d'anciens réseaux dans celui-ci, les Parties conviennent qu'un raccordement aérien des câbles nécessaires à l'exploitation de la centrale photovoltaïque pourra être réalisé.

- d'exploiter et d'entretenir de jour comme de nuit la centrale photovoltaïque et d'y avoir un libre accès, 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7,

et ce, sous réserve que ces constructions, accès, implantations, exploitation et entretiens susrelatés ne portent pas atteinte à la solidité, la sécurité, la destination ou l'usage des lieux (salle omnisport).

ARTICLE 11 - DUREE ET PROROGATION DU BAIL

11.1 DUREE DU BAIL

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

- Une période – d'un délai maximum d'UN (1) an - comprise entre le jour de la prise d'effet du Bail et le jour de la mise en service industrielle de la centrale photovoltaïque ;

- Une durée de TRENTE (30) années, entières et consécutives, à compter de la mise en service industrielle de la centrale photovoltaïque.

11.2 PROROGATION

Au plus tard UN (1) an avant la date d'expiration du Bail par arrivée du terme, le Bailleur et le Bénéficiaire se rencontreront, à l'initiative de la Partie la plus diligente, afin de déterminer ensemble l'issue des aménagements et installations du Bénéficiaire. La demande du Bénéficiaire sera adressée au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Au terme du BAIL, trois options s'offrent au Bailleur :

- soit le Bail est prorogé pour une période supplémentaire unique de QUINZE (15) années. Cette prorogation fera l'objet d'un avenant au Bail, qui sera publié au service de la publicité foncière compétent, aux frais du Bénéficiaire.

- soit il est convenu le maintien en l'état de la centrale photovoltaïque et des aménagements que le Bénéficiaire aura réalisés, qui deviendront la propriété du Bailleur par voie d'accession, sans indemnité et sans qu'il ne soit besoin de le constater par un acte.

- soit la centrale photovoltaïque est démantelée et le site est remis en l'état par le bénéficiaire.

ARTICLE 12 - REDEVANCE

Le Bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle correspondant à UN POUR CENT (1%) du produit obtenu pour la vente d'électricité. La redevance est payable annuellement à terme échu, au cours du premier trimestre de l'année civile au titre de l'année civile précédente, à compter de la date de mise en service de la centrale photovoltaïque.

ARTICLE 13 - ENTREE EN JOUISSANCE – ETAT DES LIEUX

Le Bénéficiaire prendra les lieux, dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Promettant, aucun aménagement, aucune réparation ni travaux de mise aux normes de quelque nature que ce soit.

L'entrée en jouissance du Bénéficiaire aura lieu à dater de la date d'effet du Bail. Le Bien loué est remis au Bénéficiaire libre de tous droits locatifs.

Le Promettant ne sera pas garant de l'état du Bien loué et de l'immeuble dont il dépend, notamment à raison des vices apparents ou cachés, soit de l'état du sol ou du sous-sol à raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous ledit ensemble immobilier, présence d'amiante, pyralène, des mitoyennetés s'il en existe, soit encore d'erreur ou d'omission dans la contenance du Terrain excédant un/vingtième (1/20).

ARTICLE 14 - MISE AUX NORMES

Le Bénéficiaire devra se conformer, dans le cadre de son activité dans le Bien loué, aux exigences fixées pour les normes nationales ou européennes, notamment en matière de sécurité et de santé. Il devra s'assurer de la compatibilité de tout matériau ou matériel utilisé dans le Bien loué avec ces mêmes normes, qu'il s'agisse de bien meuble ou immeuble par destination, et assumera à cet égard toutes les obligations d'un propriétaire.

Dans le cas de toute nouvelle norme ou nouvelle réglementation empêchant la continuation du Bail, les Parties se rencontreront pour examiner les conséquences et en particulier la poursuite de l'exploitation de la centrale photovoltaïque dans des conditions viables économiquement.

ARTICLE 15 - INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS DU BÉNÉFICIAIRE

Le Bénéficiaire réalisera, à sa charge, sur les Biens loués toutes installations, constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation des centrales photovoltaïques, sans porter atteinte à la solidité, la sécurité, la destination ou l'usage des lieux (salle omnisport), dans le respect des droits préexistants et des éventuelles servitudes grevant les Biens loués : systèmes d'ancrage ou de supports des modules photovoltaïques, modules photovoltaïques, boîtes de jonction, onduleurs, câbles DC, câbles AC, poste de transformation, protections électriques, SCADA.

15.1 AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES OU AUTRES

Le Bénéficiaire fera son affaire d'obtenir les autorisations administratives ou autres le cas échéant nécessaires à ses installations, à ses risques et périls et sans recours contre le Promettant. Le Promettant lui consent, en tant que de besoin, tout mandat à cet effet. Il devra en justifier au Promettant, à sa demande, en lui adressant copie des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ses installations.

Le Bénéficiaire devra, en outre, réaliser ses aménagements, constructions ou installations en conformité avec les règles d'urbanisme et toutes les autorisations administratives ou autre le cas échéant obtenues, ainsi qu'aux règles de l'art applicables, et en justifier au Promettant.

15.2 CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS REELS

Conformément à l'article L 1311-3, 2° du code général des collectivités territoriales :

- Le droit réel conféré par le Bail, de même que les ouvrages du Bénéficiaire, seront susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le Bénéficiaire, en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le Bien mis à disposition.

- Le contrat constituant l'hypothèque devra, à peine de nullité, être approuvé par le Promettant, de même que toute modification de ce contrat.

- Seuls les créanciers hypothécaires pourront exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du Bail.

Si le Bénéficiaire a financé la réalisation de son Projet par de la dette externe (crédit bancaire ou de fonds d'investissement, notamment), le Promettant s'engage à ne pas se prévaloir de son privilège de Bailleur d'immeuble (article 2332 du code civil) des créanciers hypothécaires.

Il pourra aussi consentir, avec le consentement du Promettant les servitudes passives indispensables à la réalisation de ses installations, constructions et aménagements, ainsi que toutes autres servitudes.

A l'expiration du Bail par arrivée du terme ou résiliation amiable, judiciaire ou pour motif d'intérêt général, toutes les servitudes autres que celles nécessaires à la réalisation des ouvrages réalisés et celles à la constitution desquelles le Promettant aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le Bénéficiaire ou ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Le Bénéficiaire devra alors justifier à ses frais, dans les TROIS (3) mois de l'expiration du Bail la mainlevée des inscriptions prises à son encontre.

15.3 ASSURANCES CONSTRUCTION

Le Bénéficiaire s'oblige à souscrire, ou à faire souscrire, si la nature de ses travaux le justifie au titre de l'obligation légale d'assurance de la loi Spinetta du 4 janvier 1978 et au sens des articles 1792 et suivants du code civil, une assurance dommages ouvrage et responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs conformément aux dispositions des articles L 242-1 et L.241-2 du code des assurances. Cette police comportera si nécessaire une garantie de dommages aux existants. Il en justifiera au Promettant, sur demande de ce dernier, de la souscription de ces polices.

ARTICLE 16.- CONDITIONS D'OCCUPATION DU BIEN

16.1 JOUISSANCE DU BIEN LOUE

Le Bénéficiaire devra jouir du Bien loué en bon administrateur.

Le Bénéficiaire s'oblige au respect de toute réglementation applicable à ses installations, actuelles ou futures, relatives à l'activité par lui exercée et plus spécialement aux règles de sécurité, notamment celles relatives à la protection des personnes et à la prévention des risques.

Le Bénéficiaire devra respecter toutes servitudes ou charges grevant le Bien loué.

Le Bénéficiaire supportera financièrement tous travaux qui seraient nécessaires sur le terrain situé au droit du Bien loué préalablement à la réalisation de ses installations (systèmes d'ancrage ou de supports des modules photovoltaïques, modules photovoltaïques, boîtes de jonction, onduleurs, câbles DC, câbles AC, poste de transformation, protections électriques, SCADA, etc.), et qui seraient directement liés à ses installations.

Le Bénéficiaire assumera seul la charge de tous les dommages causés aux tiers du fait de l'exploitation des installations.

S'il était exercé dans le Bien loué une activité pouvant entraîner des risques de pollution, il est convenu ce qui suit :

- Le Bénéficiaire assumera la charge, tant durant le présent Bail que lors de son extinction quelle qu'en soit la cause, dans le strict respect de la législation actuelle et future applicable au type d'activité et d'installation exercée, de l'élimination des déchets et la récupération des matériaux de façon à éviter tout effet nocif et afin que le Promettant ne puisse jamais être recherché en raison de dommages causés à autrui ;

- Le Bénéficiaire fera son affaire personnelle, sans que le Promettant puisse en être inquiété :

o De tout accident ou incident résultant de l'exploitation de ses installations devant faire l'objet d'une déclaration à l'autorité administrative en application de l'article L. 211-5 du code de l'environnement ;

o De toutes décisions ou injonctions judiciaires consécutives à des plaintes déposées par des tiers ou par une autorité administrative visant à réparer un dommage quelconque à l'environnement ou visant à faire cesser une nuisance quelconque découlant de l'exploitation desdites installations ;

o De toute obligation légale ou réglementaire de remise en état de tout ou partie desdites installations consécutives à une cessation temporaire ou définitive de leur exploitation ou consécutives à la modification desdites installations, le cas échéant.

16.2 - AUTORISATIONS D'EXPLOITATION

Le Bénéficiaire fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires à l'exploitation de son activité et de la centrale photovoltaïque sur le Bien loué mis à disposition.

ARTICLE 17 - IMPOTS ET TAXES

Le Bénéficiaire sera redevable des impôts et taxes auxquels il sera personnellement tenu.

Concernant spécifiquement la taxe foncière, le Bénéficiaire est redevable de celle-ci uniquement pour les seules édifications, constructions et aménagements qu'il a été autorisé à réaliser dans le cadre du Bail, et ce jusqu'à l'échéance de celui-ci.

ARTICLE 18 - VISITES DU PROMETTANT

Pendant toute la durée du Bail, le Bénéficiaire devra laisser les représentants du Promettant et des compagnies d'assurance du Promettant, visiter les lieux loués, aux jours et heure ouvrables et sous réserve d'un préavis de HUIT (8) jours ouvrés, sauf cas d'urgence, pour s'assurer de leur bon état et obtenir justification et exécution des conditions du Bail.

Ces représentants devront être accompagnés par un représentant du Bénéficiaire.

ARTICLE 19 - ASSURANCES - SINISTRES

19.1 ASSURANCES DU PROMETTANT ET DU BENEFICIAIRE PENDANT LA DUREE DU BAIL

Le Promettant et le Bénéficiaire devront respectivement maintenir assurés, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les biens de toute nature leur appartenant contre les risques de dommages et de responsabilité civile vis-à-vis des tiers.

En cas de sinistre, les indemnités versées par les compagnies d'assurance seront employées à la réparation et à la remise en état des installations du Bénéficiaire, ainsi que de ses travaux et aménagements et des remises en état éventuelles ou du remplacement de l'ensemble de ses équipements.

Le Bénéficiaire devra à cette fin obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou déclaration de travaux) qui seraient nécessaires à l'exécution de ces travaux de réparations et de remise en état.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives requises et, plus généralement, pour le cas d'impossibilité de réparation et de remise en état ou dégradation des conditions financières ou de rendement des équipements, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- 1) S'agissant d'un sinistre partiel permettant la poursuite de l'activité du Bénéficiaire dans des conditions économiques raisonnables, le présent Contrat se poursuivra jusqu'à son terme.
- 2) S'agissant d'un sinistre total ou d'un sinistre partiel ne permettant pas la poursuite de l'activité du Bénéficiaire dans des conditions économiques raisonnables, le présent Contrat prendra fin de plein droit sans indemnité de part ni d'autre.
- 3) S'agissant d'un sinistre ayant gravement endommagé le Bien loué, le présent Contrat prendra fin de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre si le Promettant décide de ne pas reconstruire son Bâtiment ou les parties détruites rendant ainsi impossible l'activité du Bénéficiaire.
- 4) Dans toutes parties sinistrées où la poursuite de l'exploitation est définitivement arrêtée, le Bénéficiaire s'oblige à procéder, dans les conditions prévues à l'article 23.2 ci-dessous, au

Paraphes :

démantèlement de ses installations et, le cas échéant, à l'élimination des déchets et la récupération des matériaux dans le strict respect de la législation alors applicable au type d'activité et d'installation exercée.

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

19.2 DECLARATIONS

Le Promettant déclare qu'il a en sa possession tous éléments justifiant la souscription des assurances adéquates pour le bâtiment et le paiement des primes d'assurances.

ARTICLE 20 - CESSION

Conformément à l'article L. 1311-3, 1° du Code Général des Collectivités Territoriales, les droits résultant du Bail ne pourront être cédés qu'avec l'agrément exprès et préalable du Promettant devenu Bailleur. La cession ne pourra être opérée qu'au profit d'une personne subrogée au Bénéficiaire dans les droits et obligations découlant de ce Bail.

ARTICLE 21 - EXPIRATION DU BAIL

Au plus tard DOUZE (12) mois avant la date d'expiration du Bail par arrivée du terme, le Promettant et le Bénéficiaire se rencontreront, à l'initiative de la Partie la plus diligente, afin de déterminer ensemble l'issue des aménagements et installations du Bénéficiaire, à savoir :

- **Option n° 1 : La prorogation du Bail** pour une période supplémentaire unique de QUINZE (15) années. Cette prorogation fera l'objet d'un avenant au Bail, qui sera publié au service de la publicité foncière compétent, aux frais du Bénéficiaire.

- **Option n° 2 : Le maintien en l'état d'usage** de la centrale photovoltaïque que le Bénéficiaire aura réalisée qui deviendra la propriété du Promettant par voie d'accession, sans indemnité et sans qu'il ne soit besoin de le constater par un acte.

- **Option n° 3 : Le démantèlement** de la centrale photovoltaïque aux frais du Bénéficiaire, qu'il aura réalisé de manière à remettre le Terrain visuellement dans son état original. A cet effet le Bénéficiaire profitera d'un droit d'accès au Bien loué pour une durée maximale de DOUZE (12) mois afin de procéder aux travaux de démantèlement.

ARTICLE 22 - RESILIATION DU BAIL

22.1 RESILIATION PAR LE BENEFICIAIRE

Le Bénéficiaire pourra résilier le Bail si, plus de DIX-HUIT (18) années et UN (1) jour après la conclusion du Bail, adviennent soit :

- L'annulation ou l'abrogation, totale ou partielle des articles L. 314-1 à L. 314- 13 et R. 314-1 à R. 314-23 du code de l'énergie, du décret n° 2016-691 du 28 mai 2016 définissant les listes et les caractéristiques des installations mentionnées aux articles L. 314-1, L. 314-2, L. 314-18, L. 314-19 et

Paraphes :

L. 314-21 du code de l'énergie, arrêté du 6 octobre 2021 fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations implantées sur bâtiment, hangar, ou ombrière utilisant l'énergie solaire photovoltaïque, d'une puissance crête installée inférieure ou égale à 500 kilowatts telles que visées au 3° de l'article D. 314-15 du code de l'énergie et situées en métropole continentale, ainsi que des arrêtés du 28 juillet 2022, du 8 février 2023 et du 4 juillet 2023 modifiant l'arrêté du 6 octobre 2021, visant le contrat d'obligation d'achat pour la vente de l'électricité produite par la centrale photovoltaïque, ayant pour conséquence une modification substantielle dudit Contrat, notamment quant à sa durée ou au montant de sa rémunération ;

- La disparition (résiliation ou résolution) d'un ou de plusieurs contrats conclus par le Bénéficiaire avec un ou plusieurs acheteurs, à l'initiative de ce ou ces derniers, de l'électricité produite par la centrale photovoltaïque, qui pourrait porter atteinte à l'économie du Projet dans sa globalité, et après recherche non fructueuse de nouveaux contrats ;

- L'interdiction d'exploiter notamment tout ou partie de la centrale photovoltaïque, pour une cause indépendante du Bénéficiaire ;

- L'annulation, le retrait ou l'abrogation de l'autorisation de construire du poste de livraison nécessaire à la centrale photovoltaïque ou de tout ouvrage nécessaire à ladite centrale ;

- La disparition (retrait, abrogation, annulation) de l'un ou l'autre des permis et autorisations administratives obtenus pour tout ou partie de la centrale photovoltaïque ;

- L'arrêt définitif, total ou partiel, de l'exploitation notamment de tout ou partie de la centrale photovoltaïque, consécutivement à :

o Une modification légale ou réglementaire affectant objectivement les autorisations, permis ou licences nécessaires à son exploitation ;

o La destruction d'au moins DIX POUR CENT (10 %) de la surface ou de la puissance installée de la centrale photovoltaïque, si la destruction est causée par un événement dont le Bénéficiaire n'est pas responsable ;

o Tout incident affectant le réseau public de distribution d'électricité, conduisant à une interruption longue, de plus de TROIS (3) mois continus de l'exploitation de la centrale photovoltaïque, si la cause n'est pas du fait de l'installation photovoltaïque du Bénéficiaire.

La résiliation ne pourra donner lieu au versement de dommages et intérêts.

22.2 RESILIATION PAR LE PROMETTANT

Le Promettant pourra prononcer, par lettre recommandée avec accusé de réception, la résiliation du Bail :

- Si le Bénéficiaire ne paie pas la redevance mise à sa charge en vertu de l'article 11 pendant DOUZE (12) mois et qu'une sommation de payer est restée sans effet à l'expiration d'un délai de TROIS (3) mois ;

- Si le Bénéficiaire n'exécute pas les conditions du présent Contrat, notamment s'il a commis dans le Bien loué des détériorations graves non réparées dans un délai de SIX (6) mois suivant la date de la sommation qui lui aura été faite ou non couvertes par une assurance (Code rural, article L. 451-5, alinéa 2).

- Pour tout motif d'intérêt général dûment justifié : le Bénéficiaire pourra alors obtenir réparation du préjudice direct et certain en résultant et, notamment, de la fraction non amortie des investissements réalisés et de la perte de bénéfice attendu, pour toute la durée d'application restant à courir du contrat d'obligation d'achat, du contrat de complément de rémunération, du contrat de vente d'électricité de long terme en gré à gré ou de son équivalent et des frais financiers. La résiliation du Bail pour motif d'intérêt général prend effet à l'issue de l'observation d'un préavis de SIX (6) mois à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception, sauf cas d'urgence.

Pour la mise en œuvre des deux premiers motifs de résiliation ci-dessus, les Parties conviennent ce qui suit : dans le cas où le Bénéficiaire aurait constitué des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des créanciers ayant fait publier leurs droits, aucune demande de résiliation du Bail ne pourra intervenir à la requête du Promettant avant l'expiration d'un délai de SIX (6) mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncée par lettre recommandée avec accusé de réception à ces créanciers et dans la mesure où aucun d'eux n'aurait notifié au Promettant son intention de se substituer ou de substituer un tiers désigné dans les droits et obligations du Bénéficiaire.

A cet effet, le Promettant s'engage à dénoncer à ces créanciers du Bénéficiaire une copie du commandement de payer ou de la mise en demeure d'exécuter, en même temps que ce commandement ou cette mise en demeure. Cette dénonciation interviendra par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si, dans les SIX (6) mois de cette dénonciation, aucun de ces créanciers du Bénéficiaire n'a signifié au Promettant, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa substitution pure et simple (ou celle d'un tiers désigné par lui, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires à l'exploitation de la centrale photovoltaïque et à la vente de l'électricité produite à tout organe habilité à l'acquiescer) dans les droits et obligations du Bénéficiaire, la demande de résiliation pourra être introduite contre le Bénéficiaire. En cas de substitution, celle-ci sera constatée par acte authentique, le Promettant ne pouvant s'y opposer.

TITRE III - CONDITIONS GENERALES DU BAIL

En tant que de besoin ces dispositions feront corps avec le Bail.

ARTICLE 23 - REDRESSEMENT, LIQUIDATION JUDICIAIRE, DISSOLUTION DU BÉNÉFICIAIRE

En cas de procédure collective à l'encontre du Bénéficiaire, et sous réserve de l'application des dispositions des articles du livre VI du code de commerce, le présent Bail pourra être résilié à la demande du Promettant.

En cas de dissolution du Preneur, le présent Bail ne sera résilié que si le Promettant l'exige.

ARTICLE 24 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le Promettant précisera si le Bien loué donné à Bail est situé à l'intérieur d'une zone dans laquelle existe un droit de préemption urbain. Toutefois, le présent Bail ne réalisant qu'un transfert de jouissance du Bien loué, est exclu du champ d'application de ce droit, et même si ledit Bail emporte constitution, au profit du Bénéficiaire, d'un droit réel immobilier sur le bien.

ARTICLE 25 – INFORMATIONS CONCERNANT LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS ET LA POLLUTION DES SOLS

25.1 – INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les Parties sont informées de l'article L125-5 du code de l'environnement qui dispose :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. » (...)

V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article ».

Par ailleurs, l'article R. 125-26 du code de l'environnement énonce :

« L'état des risques prévu par le deuxième alinéa du I de l'article L125-5 mentionne les risques dont font état les documents et le dossier mentionnés à l'article R125-24 et auxquels l'immeuble faisant l'objet de la vente ou de la location est exposé. Cet état est accompagné des extraits de ces documents et dossier permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus, ainsi que, le cas échéant, des informations reçues en application du troisième alinéa du I de l'article L. 515-16-2.

L'état des risques est établi par le vendeur ou le bailleur conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé de la prévention des risques.

Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier auquel il est annexé.

Lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur fournit les informations sur les sols à l'acquéreur ou au preneur selon les mêmes modalités. »

Le Bénéficiaire reconnaîtra avoir reçu une copie de l'Etat des Risques et Pollutions (ERP) naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon, mentionné à l'article R. 125-26 du code de l'environnement et annexé au Bail (annexe 5).

Le Bénéficiaire reconnaîtra avoir reçu également une copie de l'Etat des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires (ERRIAL) et annexé au Bail (annexe 6)

Le Promettant informera le Bénéficiaire si le Bien loué fait l'objet :

- D'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ;
- D'un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) ;
- D'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) ;
- De servitudes d'utilité publique.

Paraphes :

25.2 – INFORMATION SUR LA POLLUTION DES SOLS

Les Parties sont informées de l'article L. 125-7 du code de l'environnement qui dispose :

« 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.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

Le Promettant informera le Bénéficiaire que le Bien loué n'est pas situé sur un Secteur d'Information sur les Sols (SIS).

Le Promettant déclarera :

- Ne pas connaître l'existence, sur le Bien loué de déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du code de l'environnement considérés comme abandonnés ;

- N'avoir pas d'autre élément en sa possession, relatif à l'état du sol et du sous-sol du Bien loué, ainsi que de la remise en état du Bien loué au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, que ce qui résulte des documents visés précédemment et remis préalablement au Bénéficiaire.

Pour la parfaite information du Bénéficiaire, les documents ci-dessus listés demeureront annexés au Bail.

Le Promettant fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, et sans recours contre le Bénéficiaire de la totalité des travaux de dépollution et de réhabilitation du site, quelles qu'en soient les causes, origines et conséquences de façon que la responsabilité du Bénéficiaire ne puisse jamais être recherchée à ce sujet.

Si, avant la levée de l'option, de nouvelles législations protectrices du Bénéficiaire venaient à entrer en application, le Promettant s'engagerait alors, à ses seuls frais et sur demande expresse du Bénéficiaire, à fournir au Bénéficiaire les diagnostics, constats et études nécessaires le jour de la levée de l'option.

25.3 – DONNEES EN POSSESSION DU PROMETTANT

Le Promettant s'engage à communiquer au Bénéficiaire les informations juridiques ou techniques dont il dispose sur les actions intervenues sur les parcelles du Bien loué.

Paraphes :

ARTICLE 26 – INFORMATIONS CONCERNANT L’AMIANTE, LE PLOMB ET LES PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

26.1 – INFORMATION SUR LA PRESENCE D’AMIANTE

La construction de la salle omnisport Richard TETELIN datant de 2017, les parties ont convenu qu’il n’y avait pas lieu de réaliser un diagnostic amiante sur le bien loué.

26.2 - ABSENCE DE DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le Bien loué n’étant pas affecté à l’habitation, il n’y a pas lieu de procéder à un diagnostic Plomb, ni à un Diagnostic de Performance Energétique (DPE).

ARTICLE 27 - INSTALLATIONS CLASSEES

Le Promettant déclare qu’il n’existe pas dans le Bâtiment et sur les Terrains, d’installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) au sens des articles L.511-1 et suivants du code de l’environnement.

ARTICLE 28 - DECLARATIONS FISCALES

Le Promettant déclare vouloir soumettre le Bail à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), conformément aux dispositions de l'article 260 du code général des impôts. Il précise que le Bénéficiaire est redevable de la TVA, ce que celui-ci lui justifie.

En conséquence, le Promettant s’engage à déposer sa déclaration d’option dans les QUINZE (15) jours de la date d’effet du Bail à la Recette des impôts et en adressera copie au Bénéficiaire.

ARTICLE 29 - DECLARATIONS SUR LA CONCLUSION DU CONTRAT

Les Parties déclarent que les dispositions des présentes ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Chacune des Parties reconnaît, par la signature des présentes, avoir reçu toutes informations qu'elle juge déterminantes au sens de l'article 1112-1 du code civil.

ARTICLE 30 - FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments du Bail, et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par le Bénéficiaire ainsi que son représentant l’y oblige.

ARTICLE 31 – PUBLICITE FONCIERE - RENONCIATION

Les Parties reconnaissent l'intérêt qu'elles ont à faire enregistrer ou publier le présent accord afin de le rendre opposable aux tiers. Le Promettant autorise d'ores et déjà le Bénéficiaire à accomplir toutes les formalités en ce sens et si bon semble à ce dernier.

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

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

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

ARTICLE 32 – CONFIDENTIALITE

Les Parties s'engagent à assurer la stricte confidentialité envers tous tiers du contenu de la Promesse et du Bail, sauf dans la mesure imposée par les textes en vigueur, par une cession au titre de l'article 20 du présent contrat, ou par une décision de justice passée en force de chose jugée.

ARTICLE 33 – RENONCIATION – MODIFICATION

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

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

ARTICLE 34 – ETAT DE DEPENDANCE ECONOMIQUE – CONTRAT D'ADHESION

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

Chacune des Parties déclare et reconnaît que le Bail est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du code civil, dont les stipulations ont été librement négociées entre elles. En particulier, chacune des Parties déclare que ces stipulations ne créent pas un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des Parties.

ARTICLE 35 – NULLITE D'UNE STIPULATION

La nullité de l'une quelconque des stipulations résultant des présentes, pour quelque cause que ce soit, n'affectera pas la validité des autres stipulations quelles qu'elles soient, pour autant que l'économie générale de la Promesse soit préservée. Dans un tel cas, les Parties s'engagent à

substituer si possible à la stipulation illicite ou inapplicable, une stipulation licite correspondant à l'esprit et à l'objet de celle-ci.

ARTICLE 36 – COMMUNICATION

Toutes les communications, notifications, et mises en demeure qui seraient nécessaires pour l'exécution des présentes seront effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social ou au domicile élu de la Partie qui en sera destinataire conformément aux dispositions de l'arrêté du 7 février 2007 pris en application de l'article R. 2-1 du code des postes et des communications électroniques et fixant les modalités relatives au dépôt et à la distribution des envois postaux, ou encore par acte extrajudiciaire, ou par remise d'un écrit en mains propres contre récépissé.

Chacune des Parties s'oblige à notifier à l'autre tout changement de siège social ou de domicile. A défaut, toutes les communications, notifications et mises en demeure seront valablement faites aux sièges sociaux et domiciles indiqués en tête des présentes.

ARTICLE 37 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION – ELECTION DE DOMICILE

37.1 ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le présent Bail demeurera soumis à la loi française.

De convention expresse, toutes contestations qui pourraient s'élever à l'occasion de l'exécution des présentes conventions de Bail, seront soumises au Tribunal administratif du lieu de situation de l'immeuble sauf règles de compétence d'ordre public.

37.2 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à leurs sièges respectifs. En cas de changement de siège, les parties s'engagent à notifier à l'autre partie le nouveau siège social.

ARTICLE 38 - LISTE DES ANNEXES

38.1 LISTE DES ANNEXES DE LA PROMESSE

Les présentes annexes font partie intégrante de la Promesse :

- Annexe 01.- Offre de la SAS Mine de Soleil et avis d'attribution de la Ville de LENS
- Annexe 02.- Délibération du conseil municipal approuvant la signature de la promesse d'un contrat d'occupation temporaire avec la SAS Mine de Soleil
- Annexe 03.- Titre de propriété du Promettant sur le Bâtiment mis à la disposition du Bénéficiaire
- Annexe 04.- Extrait de plan cadastral de la salle omnisport Richard TETELIN à LENS
- Annexe 05.- Etat des Risques et Pollutions (ERP) naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon, mentionné à l'article R. 125-26 du code de l'environnement ;
- Annexe 06.- Etat des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires (ERRIAL)

38.2 LISTE DES ANNEXES DU BAIL

Les présentes annexes font partie intégrante du Bail :

- Annexe 01.- Titre de propriété du Promettant sur le Bâtiment mis à la disposition du Bénéficiaire
- Annexe 02.- Extrait de plan cadastral de la salle omnisport Richard TETELIN à LENS
- Annexe 03.- Plan d'implantation de la centrale photovoltaïque ;
- Annexe 04.- Etat des Risques et Pollutions (ERP) naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon, mentionné à l'article R. 125-26 du code de l'environnement ;
- Annexe 05.- Etat des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires (ERRIAL) ;
- Annexe 06.- Servitudes d'utilité publique.

Fait en CINQ (5) exemplaires originaux,

A le 2024.

**Pour la Ville de LENS,
Le Maire**

**Pour la SAS Mine de Soleil
La Présidente**

Sylvain ROBERT

Anne LEFEVRE

