

PROMESSE UNILATERALE
DE
BAIL EMPHYTEOTIQUE

COMMUNAUTE DE COMMUNE ALPES PROVENCE VERDON « SOURCES DE LUMIERE »
Le Promettant



SILVERSUN TECHNICS
Le Bénéficiaire

Sommaire

DEFINITIONS	5
ARTICLE 1 ^{er} – OBJET DE LA CONVENTION	5
ARTICLE 2 – EFFETS DE LA CONVENTION	6
2.1 – Le Promettant	6
2.2 – Le Bénéficiaire	6
ARTICLE 3 – RAPPEL DES OBLIGATIONS RESPECTIVES DES DEUX PARTIES PENDANT LA DUREE DE LA PROMESSE	6
ARTICLE 4 – DUREE DE LA PROMESSE	7
ARTICLE 5 – MODALITE DE LA LEVEE D’OPTION	7
ARTICLE 6 – FACULTE DE SUBSTITUTION	8
ARTICLE 7 – DESIGNATION DES BIENS	8
7.1 – Description générale	8
7.2 – Division en volume	8
ARTICLE 8 – CADUCITE DE LA PROMESSE DE BAIL	9
ARTICLE 9 – CONDITIONS DU BAIL EMPHYTEOTIQUE SI LE BENEFICIAIRE LEVE L’OPTION	9
9.1 – La durée	9
9.2 – La caducité du Bail	9
9.3 – La résiliation	10
9.4 – La délivrance	11
9.5 – L’état des lieux	11
9.6 – Les charges et conditions	11
9.7 – Améliorations – Constructions – Installations – Aménagements	11
9.8 – L’entretien des améliorations, constructions, installations et aménagements	12
9.9 – Le sort des améliorations, constructions, installations et aménagements	12
9.10 – Le droit réel	13
9.11 – Clause de Step In	13
9.12 Privilèges du Bailleur	14
9.13 – Les conditions d’exploitation de la Centrale photovoltaïque	14
9.14 – La garantie du Bailleur	14
9.15 – La constitution de servitudes	15
9.16 - Redevance	15
9.17 – L’absence de dépôt de garantie	16
9.18 – La responsabilité	16
9.19 – Assurances	16
9.20 - Cession – sous-location	17
9.21 – L’obligation de discrétion	17
9.22 - Dispositions fiscales	18
9.23 - Attribution de juridiction	18

ARTICLE 10 : REMISE DE DOCUMENTATION	18
ARTICLE 11 : ENGAGEMENTS PARTICULIERS DU PROMETTANT	18
ARTICLE 12 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION	18
ARTICLE 13 : MODIFICATION DU CONTRAT	18
ARTICLE 14 : FRAIS	19
ARTICLE 15 : ELECTION DE DOMICILE	19
ANNEXE 1 – PLAN DE SERVITUDES	20

ENTRE LES SOUSSIGNE(E)S :

La COMMUNAUTE DE COMMUNE ALPES PROVENCE VERDON « SOURCES DE LUMIERE » sise ZA 97 Chemin Iscles à 04170 SAINT ANDRE LES ALPES.

Représentée par Monsieur Maurice LAUGIER, Président,

Ci-après désigné(e)(s) « le Promettant »,

D'une part,

ET :

La Société dénommée SILVERSUN TECHNICS, Société par actions simplifiée au capital de 20 067 000,00 Euros, dont le siège social est situé 20 bis rue René Dumont, ZA La Bertoire 2, à LAMBESC (13410). Identifiée au SIREN sous le numéro 845 175 561 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Salon de Provence.

Représentée par Monsieur Frédéric BLANC, agissant en qualité de Président ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ayant faculté de se substituer par tout tiers conformément à l'article 6 des présentes,

Ci-après désignée « Le Bénéficiaire » ou « SILVERSUN TECHNICS »

D'autre part,

Ci-après collectivement dénommées « les Parties ».

PREAMBULE

Le Bénéficiaire est la société SILVERSUN TECHNICS ayant pour activités « *L'investissement dans des panneaux solaires intégrés à la toiture d'un bâtiment, la production d'énergie et d'électricité, le négoce de panneaux solaires et tout matériel fonctionnant avec l'énergie solaire* ».

Dans ce contexte, le Bénéficiaire est à la recherche de surfaces de toitures et/ou de terrains de nature à permettre l'installation des centrales photovoltaïques qu'elle exploite.

Le Bénéficiaire a formé un projet photovoltaïque, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires pour développer et réaliser une centrale photovoltaïque.

Dans le cadre du projet photovoltaïque, le Bénéficiaire est intéressé par plusieurs Toitures appartenant à la COMMUNAUTE DE COMMUNE ALPES PROVENCE VERDON « SOURCES DE LUMIERE » afin de pouvoir mettre en œuvre le projet photovoltaïque.

La présente convention a pour but de définir les conditions relatives à la promesse unilatérale de bail emphytéotique, en vue d'un futur bail emphytéotique, entre le Promettant et le Bénéficiaire.

DEFINITIONS

Dans le corps du contrat les termes suivants auront pour définition :

« **Terrain** » : Parcelle(s) appartenant au Promettant et mise(s) à disposition, conformément au plan de servitude, du Bénéficiaire pour la réalisation du projet photovoltaïque.

« **Immeuble** » : désigne les Biens intégrant les Volumes loués par le Bénéficiaire.

« **Volumes** » : désigne le Volume destiné à être loué après une division en volume des Biens.

« **Bailleur** » : désigne le Promettant, après signature du bail emphytéotique.

« **Preneur** » : désigne le Bénéficiaire, après signature du bail emphytéotique.

« **Bail** » : désigne le bail emphytéotique à intervenir dans l'hypothèse de la levée d'option par le Bénéficiaire.

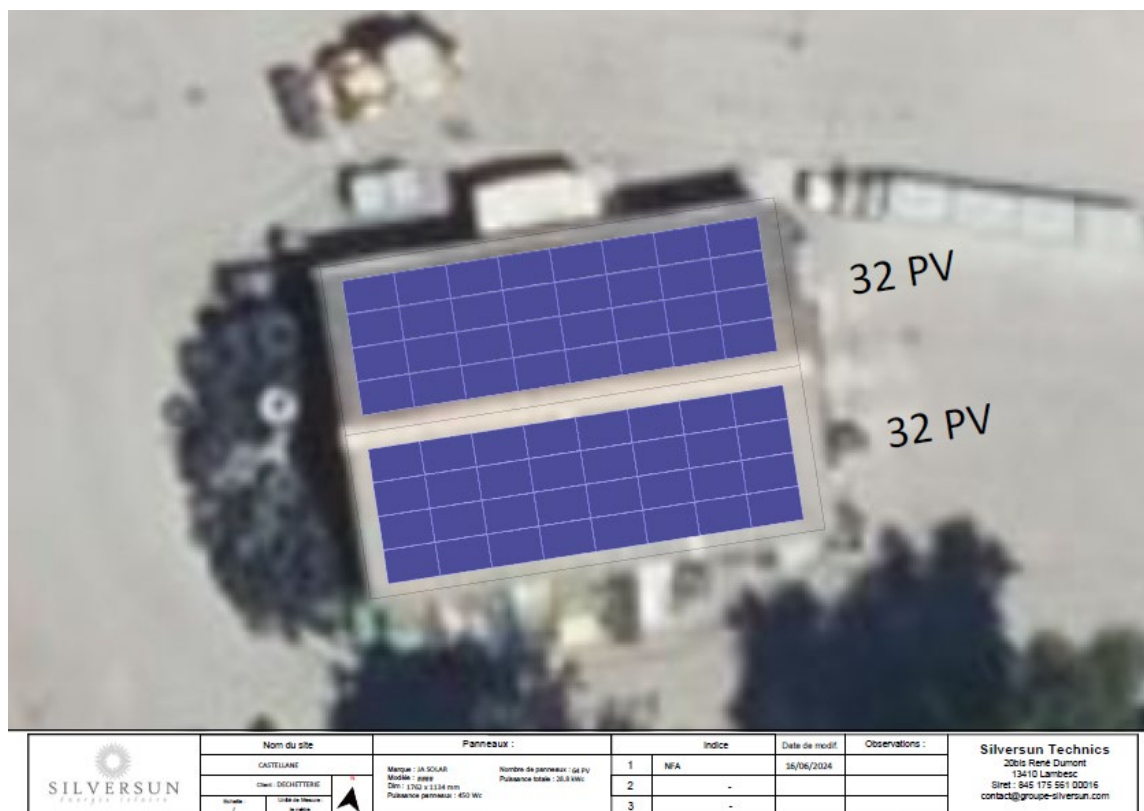
« **Date de Mise en Service** » : La date de mise en service est entendue comme la date à compter de laquelle la Centrale photovoltaïque délivre l'électricité produite sur le réseau public aux conditions d'exploitation contractualisées avec le gestionnaire du réseau ; l'attestation de ce dernier de mise en service faisant foi.

ARTICLE 1^{er} – OBJET DE LA CONVENTION

Le Promettant est propriétaire de la parcelle cadastrée section C numéro 585 d'une superficie globale de 00ha 15a 33ca, sise 51 Route de la Zone Artisanale 04120 CASTELLANE.

Les parcelles cadastrées présentent une surface de toitures d'environ 200 m² que le Bénéficiaire déclare de nature à supporter de manière structurelle la Centrale photovoltaïque envisagée.

Le Promettant s'engage à mettre à disposition du Bénéficiaire la Toiture ci-après détaillée :



La Toiture est mise à disposition du Bénéficiaire pour répondre aux besoins de son activité principale, l'exploitation d'une Centrale photovoltaïque.

ARTICLE 2 – EFFETS DE LA CONVENTION

2.1 – Le Promettant

Par les présentes et afin de permettre au Bénéficiaire de réaliser le projet photovoltaïque, le Promettant confère au Bénéficiaire la faculté de prendre à bail emphytéotique les Volumes correspondant au-dessus de la toiture de manière prioritaire, conformément aux dispositions de l'article 1124 du Code civil.

Le Promettant s'engage à mettre à disposition du Bénéficiaire le Volume de l'Immeuble à compter de la signature de la présente promesse unilatérale et pour toute la durée de celle-ci afin qu'il puisse effectuer l'ensemble des démarches administratives et travaux nécessaires à la réalisation des études de faisabilité et de conception du Projet, y compris l'obtention des autorisations nécessaires pour la réalisation du Projet.

Le Promettant autorise le Bénéficiaire à pénétrer sur le Terrain afin qu'il puisse procéder à la réalisation du projet photovoltaïque, notamment :

- à y conduire toutes études visant à confirmer la faisabilité du Projet, notamment environnementale, géotechnique, géomètre, etc. ;
- à y réaliser, le cas échéant, un diagnostic ou toutes interventions requises par l'administration ;
- accéder à la partie supérieure des toits construits sur le dernier niveau de l'Immeuble ;
- accéder aux emplacements nécessaires au raccordement au Réseau Public ;
- et plus généralement accéder aux Terrains en vue de diligenter toutes actions nécessaires à l'installation, au raccordement de la Centrale photovoltaïque ainsi qu'à son exploitation.

Le Bénéficiaire s'engage à prévenir le Promettant de sa visite sur site au moins 48 heures avant celle-ci.

2.2 – Le Bénéficiaire

Le Bénéficiaire accepte la présente en tant que promesse seulement.

Le Bénéficiaire peut grever le Terrain de servitudes réelles si celles-ci s'avèrent nécessaires pour la mise en œuvre du projet photovoltaïque, conformément aux articles L.451-1 à 13 du Code rural et de la pêche maritime.

Le Bénéficiaire dispose d'un droit d'opter pour la conclusion du bail emphytéotique dans les conditions prévues aux présentes.

Le Bénéficiaire de la présente Promesse s'oblige à :

- Remettre, le cas échéant, pour signature au Promettant les demandes d'autorisations d'urbanisme (tels que notamment la déclaration préalable) ;
- Faire réaliser à ses frais les constats d'affichage et les attestations de non-recours et non retrait par les tiers une fois les autorisations d'urbanisme obtenues ;
- Faire réaliser, à ses frais exclusifs, par un géomètre un état descriptif de division en volumes et/ou un document d'arpentage des Biens pour déterminer les zones qui feront l'objet du Bail ;
- Prendre en charge l'ensemble des frais de notaires pour la signature du Bail emphytéotique ;
- Prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter les dommages et les nuisances aux personnes et aux biens notamment aux Biens, et plus généralement à tout tiers résultant de toute conséquence des travaux.

ARTICLE 3 – RAPPEL DES OBLIGATIONS RESPECTIVES DES DEUX PARTIES PENDANT LA DUREE DE LA PROMESSE

La présente promesse implique que, à compter de sa signature et pendant toute sa durée, les Parties s'engagent respectivement :

- Le Promettant s'interdit d'effectuer tout acte pouvant porter atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques du Terrain, et de consentir un droit réel ou personnel, pouvant porter atteinte aux conditions de jouissance promises au Bénéficiaire, et de manière générale de porter atteinte au projet photovoltaïque.
- Plus généralement, le Promettant s'engage à informer le Bénéficiaire de tout changement relatif à sa situation personnelle, hypothécaire affectant le Terrain.

Le Promettant a définitivement et irrévocablement consenti au bail emphytéotique, si bien qu'il est d'ores et déjà tenu par celui-ci dans les conditions fixées à l'Article 9.

La Partie rompant la promesse unilatérale de bail emphytéotique dans le délai de validité de la promesse s'engage à en avertir, par tout moyen et dans les meilleurs délais, son cocontractant.

Le non-respect du mode de rupture de ladite promesse donne lieu à l'octroi de dommages et intérêts, conformément à l'article 1231-1 du Code civil. En contrepartie de la mise à disposition exclusive des espaces nécessaires à l'installation de la Centrale, le Bénéficiaire s'engage à tenir régulièrement informé le Promettant de l'avancée de ses travaux et notamment de l'issue des études relatives au développement du Projet. Cette information peut se faire par tout moyen privé ou public au choix du Bénéficiaire.

Le Promettant peut à tout moment demander au Bénéficiaire de l'informer et/ou justifier de l'état d'avancement du Projet.

ARTICLE 4 – DUREE DE LA PROMESSE

La présente promesse est consentie et acceptée dès sa signature par les Parties pour une durée de vingt-quatre (24) mois.

Nonobstant cette durée initiale, ce délai sera prorogé automatiquement dans le cas où les autorisations administratives en cours d'instruction ne seraient pas obtenues et purgées de tous recours.

Le délai initial sera alors prorogé du temps nécessaire à leur obtention et/ou à la purge d'éventuels recours, dans la limite d'une (1) année supplémentaire.

Si pour satisfaire les éventuelles demandes des administrations compétentes, le Projet était soumis à étude d'impact environnemental (ci-après « EIE »), le délai initial sera alors prorogé dans la limite de deux (2) années supplémentaires.

La durée initiale sera prorogée également dans l'hypothèse où le Bénéficiaire ayant obtenu l'ensemble des autorisations, reste dans l'attente d'une convention de raccordement au réseau EDF.

Le Bénéficiaire devra être en mesure de justifier à première demande du Promettant, soit de l'avancement du Projet par le lancement de toute étude sur le Projet ou de l'existence éventuelle de procédures de recours gracieux ou contentieux, soit d'une demande d'EIE formulée par l'administration rendant nécessaire la reconduction de la Promesse.

Pendant toute la durée de la Promesse, qu'elle soit initiale ou reconduite, le Bénéficiaire pourra faire connaître au Promettant son intention de lever l'option.

ARTICLE 5 – MODALITE DE LA LEVEE D'OPTION

5.1. Dans le délai stipulé à l'Article 4, le Bénéficiaire devra notifier au Promettant son intention d'user de l'option de bail qui lui est accordée soit par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) ; soit par écrit remis au Promettant contre récépissé.

A défaut, la présente promesse de bail sera caduque de plein droit et le Promettant sera délié de tout engagement à cet égard sans qu'aucune mise en demeure ni formalité soit nécessaire.

La levée de l'option aura pour effet d'obliger le Promettant à signer dans les 24 mois qui suivent, un acte authentique de bail emphytéotique établi dans les conditions et selon les modalités visées dans le cadre de la présente promesse.

L'absence de levée d'option ne vaudra pas caducité de la promesse si les Parties régularisent leur accord directement par signature du Bail emphytéotique sous forme notariée.

5.2. Le bail emphytéotique sera établi sous la forme authentique par un notaire.

Conformément au Règlement intercourts des notaires, les Parties conviennent de désigner le notaire du Bénéficiaire en qualité d'attributaire et de rédacteur de la minute.

Le Promettant pourra solliciter son notaire qui interviendra conformément aux règles de participation entre notaire, à l'effet notamment d'établir les pouvoirs et délibérations de son client et de fournir les titres de propriété et tout autre document nécessaire à la régularisation dudit acte. A cet effet, et sur demande du Bénéficiaire, le Promettant s'oblige à indiquer au Bénéficiaire s'il souhaite faire intervenir son notaire, et à lui en communiquer les coordonnées le cas échéant.

ARTICLE 6 – FACULTE DE SUBSTITUTION

Le Bénéficiaire de la présente promesse se réserve expressément la faculté de se substituer dans le bénéfice de l'exécution et/ou dans le bénéfice du bail emphytéotique et de faire intervenir, toute personne physique ou morale de son choix qui prendra la qualité de Bénéficiaire et dont il ne saurait être tenu et/ou garant, solidairement et/ou conjointement.

En cas de substitution dans la qualité du Bénéficiaire, le Promettant en sera informé par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette notification comportera les informations relatives notamment à l'identité du nouveau Bénéficiaire ainsi que de la date de la substitution.

Le Promettant accepte dans ces termes cette faculté de substitution du Bénéficiaire.

ARTICLE 7 – DESIGNATION DES BIENS

7.1 – Description générale

Sur l'Immeuble sis 51 Route de la Zone Artisanale 04120 CASTELLANE :

- La partie supérieure des toits construits sur le dernier niveau de l'Immeuble ;
- Les emplacements nécessaires au raccordement au Réseau Public ;
- Tout droit de passage extérieur qui serait nécessaire à l'installation, au raccordement de la Centrale photovoltaïque, et à son exploitation.

Les Biens forment un tout indivisible.

7.2 – Division en volume

A des fins d'individualisation formelle du Terrain qui fera l'objet du bail emphytéotique, le Bénéficiaire fera établir par un géomètre-expert de son choix, préalablement à la signature du Bail, à ses frais exclusifs, un état descriptif de division en volumes (ci-après « EDDV ») en vue de déterminer avec précisions les volumes exacts des Biens qui feront l'objet du Bail.

Cet EDDV aura pour objet unique la création de volumes indépendants. Ces volumes pour le Projet convenu permettront de définir l'emprise nécessaires aux opérations d'exploitation et de maintenance de la Centrale Photovoltaïque.

Par ailleurs, l'EDDV qui sera dressé permettra au Promettant de conserver les volumes non pris à Bail pour l'exercice de son activité sur le site, ces derniers étant les futurs volumes situés en sous face des panneaux.

Si la réalisation de la promesse unilatérale de bail emphytéotique a lieu, le bail emphytéotique portera sur la fraction de l'Immeuble s'inscrivant dans l'emprise du volume définie géométriquement en trois dimensions par

référence à des plans, coupes et cotes RFNP (Réseau Français de Nivellement de Précision) établie par le géomètre-expert.

ARTICLE 8 – CADUCITE DE LA PROMESSE DE BAIL

La caducité de la promesse unilatérale pourra être soulevée de plein droit par le Preneur en cas d'atteinte à l'objet du contrat, notamment :

- en cas de refus de l'autorisation d'implantation au poste source, ou du poste livraison ;
- en cas de refus du permis de construire ou de toute autre autorisation d'urbanisme afférente à la Centrale photovoltaïque ou aux travaux correspondants, qu'elle soit expresse ou tacite (non-opposition à déclaration de travaux) ;
- en cas d'interdiction réglementaire d'exploiter la Centrale photovoltaïque ;
- en cas de refus de l'assurance du Preneur relativement à l'activité exercée par le Bailleur ou son exploitant sous la toiture.

Le Preneur devra en informer le Bailleur, dans un délai de six (6) mois à compter du jour de sa connaissance du dommage, par LRAR, sommation d'huissier ou remise en main propre contre récépissé.

La caducité prendra effet trente (30) jours après l'information dument transmise au Bailleur.

ARTICLE 9 – CONDITIONS DU BAIL EMPHYTEOTIQUE SI LE BENEFICIAIRE LEVE L'OPTION

Le bail emphytéotique aura lieu aux conditions usuelles et de droit en cette matière, selon les conditions particulières principales décrites et rappelées ci-après :

9.1 – La durée

Le Bail est consenti pour une durée de TRENTE (30) années entières et consécutives, qui commencera à courir à compter de la Date de mise en service de la Centrale photovoltaïque et, en toute hypothèse, au plus tard dans les vingt-quatre (24) mois à compter de la signature du Bail.

La prorogation du contrat de bail par tacite reconduction est exclue.

Le Bailleur confèrera au Preneur ou à toute personne qui se serait substituée dans ses droits au bail, une promesse de proroger le contrat de bail pour une durée de dix (10) ans pour le cas où le Preneur déciderait de poursuivre l'exploitation de la Centrale à l'expiration du bail, cela moyennant des conditions identiques à celles des présentes, par avenant, à l'exception du montant du loyer, lequel sera fixé d'un commun accord entre les Parties.

A défaut d'un tel accord et conformément à l'article 1592 du Code civil, selon l'estimation d'un expert désignée soit par les Parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance d'un président d'un tribunal compétent statuant en la forme des référés.

Cette faculté de prorogation pour une durée supplémentaire de dix ans pourra être exercées deux fois par le Preneur.

A cet effet, le Preneur devra notifier au Bailleur par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception adressée au domicile ou au siège du Bailleur sa décision de reconduire le contrat de bail pour une durée de dix ans, cela au plus tard six (6) mois avant l'expiration du bail ou de la première période de reconduction en cours.

A défaut de notification dans le délai de six (6) mois susvisé, le présent contrat de bail prendra fin automatiquement à son échéance contractuelle initiale ou à celle de la période de prorogation en cours.

9.2 – La caducité du Bail

La caducité du Bail pourra être soulevée de plein droit par le Preneur en cas d'atteinte à l'objet du contrat, notamment :

- en cas d'arrêt définitif, total ou partiel de l'exploitation de la Centrale du Preneur, pour une cause qui lui est indépendante ;

- en cas de cessation (par annulation ou résiliation) et/ou le non-renouvellement du contrat d'achat d'électricité relatif au Projet du Preneur, pour une cause indépendante du Preneur ;
- en cas d'annulation ou d'abrogation, totale ou partielle de l'un ou plusieurs textes visant le contrat d'achat d'électricité relatif au Projet du Preneur, ayant pour conséquence une modification substantielle du contrat d'achat, d'électricité, notamment : modification de la durée du contrat d'achat d'électricité, modification du prix d'achat de l'électricité produite.

Le Preneur devra en informer le Bailleur, dans un délai de six (6) mois à compter du jour de sa connaissance du dommage, par LRAR, sommation d'huissier ou remise en main propre contre récépissé.

La caducité prendra effet trente (30) jours après l'information dument transmise au Bailleur.

Cependant, en aucun cas, le Preneur ne peut invoquer cette caducité moins de dix-huit (18) années et un (1) jours après la prise d'effet du Bail.

9.3 – La résiliation

A défaut de paiement de la redevance à la date convenue, le Bailleur pourra faire prononcer la résiliation des présentes, TROIS (3) mois après mise en demeure de payer resté infructueuse. Etant ici précisé que la mise en demeure devra avoir été réalisé par acte extrajudiciaire.

En cas d'inexécution totale ou partielle par le Preneur des obligations qui lui incombent, le Bailleur peut agir en justice pour le prononcé de la résiliation du bail après mise en demeure de payer par voie de commissaire de justice restée sans effet.

Toutefois, si le Preneur a constitué des suretés réelles ou d'autres droits sur ses emphytéoses au profit de tiers dont les droits sont publiés au Service de la Publicité Foncière, alors l'action du Bailleur en résiliation n'est recevable que si :

D'une part, le Bailleur a dénoncé, par LRAR la sommation délivrée au Preneur :

-A tout tiers bénéficiant d'un droit réel concurrent publié ou d'une sûreté réelle inscrite auprès du Service de la Publicité Foncière compétent, sur tout ou partie des immeubles objet du présent bail emphytéotique ;

-A tout tiers, titulaire d'une participation au capital du Preneur, ou titulaire d'une sûreté réelle sur tout ou partie des biens composant la centrale ou sur les parts composant le capital du Preneur, et qui se seraient fait connaître auprès du Promettant par LRAR, préalablement à l'envoi par le Bailleur de la notification de résiliation au Preneur, et afin de bénéficier de la présente clause.

D'autre part, si dans les trois (3) mois suivants la première présentation de ces LRAR, aucun des tiers n'a expédié au Bailleur, par LRAR également, une lettre l'informant :

-Soit de son engagement à prendre en charge la réparation intégrale des manquements imputables au Preneur dans un délai de trois (3) mois au maximum à compter de la première présentation de ladite LRAR ;

-Soit de proposer un candidat Preneur à des conditions à définir conjointement avec le Preneur. Ce candidat devra cependant s'engager à réparer intégralement les manquements imputables au Preneur dans un délai de trois (3) mois au maximum à compter du transfert du bail à son profit, sous la réserve que ce tiers obtienne toutes les autorisations nécessaires à l'exploitation des installations réalisées par le Preneur sur les Biens loués, en ce compris à la vente de l'électricité ainsi produite.

Les dispositions de l'Article 9.2, ne font pas obstacle au droit du Bailleur, en cas de non-paiement de la redevance, d'obtenir ce paiement (montant et intérêts) de manière forcée, à la suite d'un commandement de payer infructueux plus de trente (30) jours calendaires après sa date.

Les présentes sont un titre exécutoire et, sur leur seul fondement, sans besoin d'une décision de justice préalable à cet effet, le Promettant peut obtenir d'un commissaire de justice le paiement des engagements financiers du Bénéficiaire soit mis en exécution, aux frais et dépens du Preneur.

9.4 – La délivrance

Le Bailleur sera tenu de délivrer le Volume loué au Preneur en parfait état pour permettre l'entrée en jouissance dudit volume par le Preneur à la date de la signature du bail emphytéotique.

9.5 – L'état des lieux

Un état des lieux est dressé contradictoirement entre les Parties lors de l'entrée en jouissance des Volumes loués par le Preneur.

En l'absence d'état des lieux incombant au Preneur, les Volumes loués seront présumés être en parfait état.

9.6 – Les charges et conditions

Conformément à l'article L.451-8 du Code rural, le Preneur sera tenu pendant toute la durée du bail, des réparations de toute nature sans être obligé de reconstruire les Biens ou Volumes loués, s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, par force majeure ou qu'ils ont péri par un vice de construction antérieur au bail.

Le Preneur sera présumé responsable de l'incendie par application des dispositions de l'article 1733 du Code civil.

Le Preneur supportera tous les travaux qui pourront être exigés par les services administratifs pour que les Volumes loués soient en conformité avec les textes en vigueur, à ses frais et après communication des plans au Promettant.

Le Preneur supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever les Volumes loués et profitera des servitudes actives s'il en existe.

Le Preneur s'engagera à ne pas user des Volumes loués dans des conditions anormales ou excessives entraînant leur dépréciation ou une gêne pour le Bailleur.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, à la réglementation sanitaire et à la salubrité publique.

Il devra se conformer à la législation et à la réglementation régissant l'urbanisme ou l'environnement applicables sur le territoire de la commune où sont situés les biens ou volumes loués, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ou recherché à ce sujet.

9.7 – Améliorations – Constructions – Installations – Aménagements

9.7.1 – Le Preneur déclare vouloir installer sur le Volume loué, une Centrale photovoltaïque.

A cet effet, le Preneur est autorisé à effectuer tous les travaux de fixation (percements, soudures, etc.) sur le toit loué sous réserve d'en préserver la stabilité, la solidité et l'étanchéité. Notamment, le Preneur fera procéder au désamiantage de la toiture existante et à fourniture et pose d'un bac sec.

9.7.2 – Le Bailleur réserve la faculté au Preneur de procéder librement à toute construction, amélioration, installation ou tout autre aménagement sur le Volume loué.

9.7.3 – L'ensemble des frais d'étude relatif aux améliorations, constructions, installations et aménagements réalisés seront à la charge du Preneur.

9.7.4 – Le Bailleur s'engage à faciliter l'installation de la Centrale photovoltaïque ainsi que toute autre construction, amélioration, installation ou tout autre aménagement sur le Bien loué que le Preneur estime nécessaire, notamment :

- En permettant au Preneur d'accéder librement au Volume loué afin de réaliser l'ensemble des travaux qui seraient nécessaires ;
- En réservant tout espace utile aux installations pendant la durée des travaux, sans que cet espace réservé n'entrave la continuité de l'activité du Bailleur.

9.7.5- Pendant la réalisation des travaux de renforcement et/ou d'aménagements de la Centrale photovoltaïque et de ses équipements, le Preneur s'engagera à sécuriser les zones de travaux et à ne pas faire obstruction aux différentes entrées de l'Immeuble.

9.7.6- Le Bailleur autorise le Preneur à stocker, pendant toute la durée des travaux de construction de la Centrale photovoltaïque sur le lot volume résiduel, les panneaux photovoltaïques, le système d'intégration, les onduleurs, les câbles solaires, et plus généralement tout élément qui serait nécessaire à la réalisation des travaux.

9.8 – L'entretien des améliorations, constructions, installations et aménagements

Le Preneur, pendant toute la durée du bail emphytéotique, devra conserver en bon état d'entretien les améliorations, constructions, installations et aménagements qu'il aura réalisés ou fait réaliser.

En conséquence, le Preneur devra effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, toute réparation qui se révéleront nécessaires.

Le Bailleur aura le droit de faire visiter le Volume loué, ainsi que les constructions, installations et aménagements par un architecte ou un mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de la bonne exécution des travaux d'entretien et de réparation.

9.9 – Le sort des améliorations, constructions, installations et aménagements

Les améliorations, constructions, installations et aménagements réalisés par le Preneur ou par ses ayants cause restent sa propriété pendant toute la durée du bail.

A l'issue du bail initial, ou de la dernière reconduction du bail, et ceci par dérogation à l'article L.451-7 du Code Rural alinéa 2, le Bailleur aura le choix entre :

- par la voie de l'accession, récupérer, la Centrale Photovoltaïque, sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte, moyennant une indemnité fixée d'un commun accord entre les parties à un euro (1,00 EUR) symbolique.
- soit, demander au Preneur de démanteler La Centrale Photovoltaïque à ses seuls frais, en ce compris le coût d'enlèvement des matériaux composant la Centrale (notamment en ce compris les panneaux, câbles, structures métalliques et onduleurs, etc.), de leurs destructions ou le cas échéant recyclages, le tout conformément aux dispositions légales en vigueur. Etant ici précisé :
 - que la structure en bacs aciers constituant la toiture du bâtiment sera conservée par le Bailleur, qui ne pourra demander au Preneur d'y substituer une quelconque autre toiture.
 - que le Preneur devra assurer, après démantèlement de l'installation, que l'étanchéité de la toiture ne soit pas impactée par lesdits travaux de démantèlement.

Les matériels et tous éléments issus du démantèlement demeureront la seule et unique propriété du Preneur.

En tout état de cause, le Preneur disposera d'un délai de SIX (6) mois pour réaliser les travaux de démantèlement. Ce délai commençant à compter de la réception de la notification du Bailleur par le Preneur de son choix.

Le Bailleur s'engage à faire connaître au Preneur par LRAR adressé à son domicile ou son siège, le choix retenu dans les trente (30) jours suivant la réception de sa décision de ne pas renouveler le bail en cours, ou après la dernière prolongation du bail, cinq mois avant l'échéance du bail.

A défaut de manifestation expresse de sa part, le Bailleur sera réputé avoir opté pour l'accession des Centrales photovoltaïques moyennant l'indemnité fixée ci-dessus.

En cas de résiliation judiciaire ou par application de ce qui est prévu ci-dessus du bail à l'initiative du Bailleur, ce dernier devra avoir fait connaître au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège du Preneur le choix retenu dans les 30 jours qui suivent la réception de la décision judiciaire de résiliation devenue définitive.

A défaut de manifestation expresse de sa part dans le délai de 30 jours susvisé, le Bailleur sera réputé avoir opté pour l'accession de la Centrale moyennant indemnité dans les conditions ci-dessus.

En cas de résiliation judiciaire du bail à l'initiative du Preneur, le Bailleur devra avoir fait connaître au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège du Preneur le choix retenu dans les 30 jours qui suivent la réception de l'envoi par le Preneur de la décision judiciaire de résiliation devenue définitive. A défaut de manifestation expresse de sa part dans le délai de 30 jours susvisé, le Bailleur sera réputé avoir opté pour l'accession de la Centrale moyennant indemnité dans les conditions ci-dessus.

En cas de caducité du bail comme stipulé ci-dessus au paragraphe « Caducité », le Bailleur devra avoir fait connaître au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège du Preneur le choix retenu dans les 30 jours qui suivent la réception de la décision de ce dernier de se prévaloir de la caducité du bail.

A défaut de manifestation expresse de sa part dans le délai de 30 jours susvisé, le Bailleur sera réputé avoir opté pour l'accession de la Centrale moyennant indemnité dans les conditions ci-dessus.

9.10 – Le droit réel

Conformément aux dispositions de l'article L.451-1 du Code rural, le bail confère au Preneur un droit réel sur les Volumes loués susceptibles d'hypothèques.

Aussi, le Preneur pourra grever de privilèges et d'hypothèques les Volumes loués, ainsi que les constructions, améliorations, installations et aménagements qu'il aura réalisés au titre de l'Article 8.7.

Il pourra ainsi consentir des servitudes passives pour un temps qui n'excède pas la durée du présent bail, à charge d'en avertir le Bailleur.

Le Bailleur donnera également tout pouvoir au Preneur afin d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de vue, de prospect et de passage nécessaires à la réalisation des éventuels constructions, améliorations, installations et aménagements réalisés par le Preneur.

Le Preneur pourra acquérir des servitudes actives et les grever, par titres, de servitudes passives pour une durée n'excédant pas celle du présent bail, à charge d'avertir le Bailleur.

Ces pouvoirs seront conférés au Preneur dans l'intérêt commun du Bailleur et du Preneur et en contrepartie des engagements contractés par lui envers le Bailleur.

En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes, autres que celles auxquelles le Bailleur aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques grevés par le Preneur ou ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

9.11 – Clause de Step In

Dans tous les cas où le Preneur ou ses ayants-droits auraient conféré des sûretés à des tiers ou financé tout ou partie de la construction et/ou exploitation, de la centrale photovoltaïque et/ou travaux et aménagements de raccordement par crédit-bail ou par emprunt, éventuellement garanti par une sûreté réelle sur les biens objets des présentes, aucune résiliation du bail, même amiable ou judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité aux tiers bénéficiaires de telles sûretés ou aux organismes de crédit-bail ou financement, intervenir à la requête du Bailleur avant l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécuter aura été dénoncée à ces derniers par courrier-recommandé avec demande d'avis de réception.

Si, à l'expiration de ce délai de six (6) mois de cette dénonciation, les titulaires de sûretés et organismes de crédit-bail ou de financement n'ont pas signifié au Bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du Preneur, la résiliation pourra intervenir.

Pour les besoins de la présente clause, le Preneur notifiera au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'identité et les coordonnées de l'établissement de crédit ayant financé tout ou partie de la construction de la centrale photovoltaïque et des travaux et aménagements de raccordement, sous les 3 mois suivant la signature de la convention de crédit et sur demande du Bailleur en ce sens par courrier recommandé avec demande d'avis de réception adressé au Preneur.

9.12 Privilèges du Bailleur

Le Bailleur renonce au bénéfice du privilège légal prévu à l'article 2332 1° du Code civil et renonce à se prévaloir de celui-ci jusqu'à la date à laquelle l'organisme de financement lui aura signifié par écrit que le Preneur a rempli toutes ses obligations au titre du financement.

Le Bailleur renonce donc à se prévaloir d'un quelconque droit afférent à la possession ou la propriété des équipements installés par le Preneur et notamment les panneaux photovoltaïques.

9.13 – Les conditions d'exploitation de la Centrale photovoltaïque

9.13.1. Le Preneur s'obligera à exploiter la Centrale photovoltaïque et à utiliser les équipements nécessaires à son exploitation dans des conditions normales et conformes à sa destination en veillant à ne pas entraver la bonne exploitation de l'Immeuble.

9.13.2. Pour la bonne exploitation de la Centrale, le Bailleur s'engagera à faciliter l'installation de celle-ci, ainsi que toute autre construction, amélioration, installation ou tout autre aménagement des Volumes loués que le Preneur déciderait, notamment :

- En permettant à ce dernier un libre accès à l'Immeuble et toute installation matérielle qui serait nécessaire à la réalisation des travaux correspondants ;
- En réservant tout espace utile à ces installations pendant les travaux.

9.14 – La garantie du Bailleur

9.14.1. Le Preneur prend le Volume dans l'état où il se trouve lors de la signature de la présente promesse.

9.14.2. Le Bailleur garantit au Preneur la jouissance paisible des Volumes loués, en mettant tout en œuvre pour que l'exploitation de l'Immeuble n'entrave pas le bon fonctionnement de la Centrale photovoltaïque.

Le Bailleur s'engage à entretenir correctement l'Immeuble où est implantée l'installation photovoltaïque et ses annexes ou tout autre bâtiment attenant à celui-ci de manière qu'aucun incident, dû à un défaut d'entretien, ne puisse générer des perturbations dans le fonctionnement ou des dommages dans l'installation photovoltaïque et ses annexes.

En tout état de cause, le Bailleur s'interdit toute intervention et/ou réalisation de meubles et/ou d'Immeubles de nature à nuire à la luminosité de la Centrale photovoltaïque, et ce pendant toute la durée du bail.

De même, le Bailleur s'engage à ne pas planter ou laisser pousser une végétation qui serait de nature à créer une zone d'ombre sur Centrale photovoltaïque.

Une circulation permanente dans les parties de l'Immeuble non louées devra être conservée par le Bailleur au profit du Preneur, afin qu'il puisse procéder en tout temps aux opérations de réparation et d'entretien. Le Preneur s'engage à informer le Bailleur préalablement à toute intervention, dépourvue d'un caractère d'urgence, par tout moyen dans les plus brefs délais.

Le Bailleur laissera libre accès au Preneur et à tout technicien EDF pour l'édification, l'exploitation et la maintenance de l'installation photovoltaïque et ses annexes.

9.14.3. Le Bailleur garantit enfin que les Volumes loués et l'Immeuble ne sont grevés d'aucune hypothèque, d'aucune sûreté et d'aucun privilège. Le cas échéant, le Bailleur communiquera les coordonnées (nom, prénom, téléphone, adresse mail) de son conseiller bancaire afin que le Preneur puisse engager les démarches relatives à une mainlevée partielle d'hypothèque.

Le Bailleur s'engagera à ne pas prendre ni laisser prendre d'inscription hypothécaire sur les Volumes loués et l'Immeuble pendant la durée du présent bail emphytéotique.

Il délivrera un Bien libre de toute occupation.

9.15 – La constitution de servitudes

Sans préjudice des stipulations précédentes, le Bailleur constituera les servitudes et droit d'accès suivants.

9.15.1 - Obstacles contre la lumière

Le Bailleur s'oblige à titre de servitude à ne pas édifier installer ou planter d'édifice, mur, arbre ou autre qui puisse faire obstacle à la lumière ou à l'ensoleillement et risquer de diminuer ainsi le rendement de la Centrale photovoltaïque.

9.15.2 - Passage de câbles

Les espaces situés entre les terrains d'assiettes de la Centrale photovoltaïque et les installations techniques annexes seront grevés d'une servitude de passage, notamment aux fins d'installation de lignes électriques (souterraines et aériennes).

En conséquence le Preneur à sa charge pourra réaliser toute tranchée nécessaire pour faire passer les câbles électriques, et aura accès à ces tranchées pour contrôler et/ou remplacer lesdits câbles.

Il pourra également implanter tout pylône nécessaire au soutien des câbles. Aucune culture susceptible d'endommager les câbles ne devra être pratiquée sur le parcours desdits câbles et de part et d'autre sur une largeur de deux (2) mètres. De la même manière et dans la même forme, aucune construction ne devra être réalisée, aucun arbre ne devra être planté ni aucun labour pourra être effectué.

Le passage des câbles se situe entre 60 et 80 centimètres de profondeur dans le sol.

9.15.3 Accès et stationnement

Pour le cas où les Volumes loués par le Preneur sont enclavés, le Bailleur constituera des servitudes de passage pour y accéder et de stationnement – **ANNEXE 1 – PLAN DE SERVITUDES**. Notamment sur les parcelles C 736 et C 585 sises 51 Route de la Zone Artisanale 04120 CASTELLANE.

Ce passage s'effectuera de jour avec tous engins que le Preneur jugera convenables, soit de la manière la moins dommageable pour le fonds servant, soit en passant par le chemin délimité entre les Parties.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur de ses éventuelles interventions sur site, par tout moyen, dans un délai minimal de 48H. Le Bailleur s'engage à permettre l'accès à l'installation photovoltaïque au Preneur pendant toute la durée du bail.

9.15.4 Entretien

Afin de permettre au Preneur d'effectuer les réparations et entretiens de la Centrale photovoltaïque et ses équipements, le Bailleur constituera sur les terrains lui appartenant, au bénéfice du Preneur, un droit d'accès destiné à permettre l'installation des engins et installations nécessaires à toute réparation et entretien pendant la durée nécessaire à l'intervention.

9.15.5 Dispositions générales

Le Bailleur s'engage à faire respecter l'ensemble de ces servitudes par tous ses ayants cause et ayants droit, et à supporter toutes les conséquences qui pourraient découler de leur méconnaissance.

9.16 - Redevance

9.16.1. Le présent bail est consenti et accepté moyennant une redevance à l'Euro symbolique.

Ainsi qu'à la réfection de la Toiture existante pour une valeur estimative de 30 000 EUROS HT (désamiantage) et 10 000 EUROS HT (couverture), ainsi que la construction d'un auvent de 17m².

Si le Promettant est soumis au régime de la T.V.A, cette redevance ainsi versée sera réglée hors taxes. Dans le cas contraire, cette redevance sera réglée net de toutes charges.

Le Promettant est soumis au régime de la T.V.A : ☐ Oui ☐ Non

9.16.2. Le paiement de la redevance s'effectuera dans les 30 jours suivant la signature du bail.

9.17 – L'absence de dépôt de garantie

Il ne sera prévu aucun dépôt de garantie au titre du bail emphytéotique.

9.18 – La responsabilité

Le Preneur ne pourra d'aucune manière et en aucun cas être tenu responsable envers le Bailleur de tout préjudice indirect subi par lui, telles que les pertes d'exploitation (perte de clientèle ou perte de chiffre d'affaires, etc.) ou le manque à gagner.

Le Bailleur reconnaît que la Centrale photovoltaïque aura un impact notamment visuel et s'interdira de prétendre à une quelconque indemnité liée à sa présence. Il fera également son affaire personnelle, sans recours contre le Preneur, de toute réclamation émanant des tiers.

Pour le cas où le Bailleur, par son fait personnel, entrave le bon fonctionnement de la Centrale photovoltaïque, ce dernier sera tenu d'indemniser le Preneur au prorata temps/prix de l'arrêt forcé de la Centrale.

9.19 – Assurances

Le Bailleur comme le Preneur ont un intérêt réciproque à ce que le Bâtiment soit reconstruit dans sa plénitude et de ce fait, ils s'engagent, chacun pour la partie qui le concerne, à ce que soit souscrites auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables et à maintenir en vigueur les assurances décrites ci-après pendant toute la durée du bail.

Chacune des parties conservera à sa charge exclusive et sans répétition l'une contre l'autre toutes les primes et polices d'assurances dont elles sont responsables de la souscription.

9.19.1 Assurances du Bailleur

Le Bailleur fera garantir auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Bailleur fera garantir auprès d'une compagnie d'assurance ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations mobilières et immobilières à la prise du bail et ce notamment contre les risques d'incendie, explosions, dommages électriques, dégâts des eaux, tempêtes, grêle et neige sur les toitures, actes de vandalisme et attentats, catastrophes naturelles et bris de glaces, ainsi que le recours des voisins et des tiers.

9.19.2 Assurances du Preneur

Le Preneur fera garantir auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité d'exploitation de centrale photovoltaïque et de producteur d'électricité.

Le Preneur fera garantir auprès d'une compagnie d'assurance en tous risques la centrale photovoltaïque et tous les éléments nécessaires à son fonctionnement contre notamment les risques d'incendie, explosions, dommages électriques, dégâts des eaux, tempêtes, grêle et neige, actes de vandalisme et attentats, catastrophes naturelles, bris de machines et bris de glaces, y compris pour les pertes de recettes qui en sont la conséquence, ainsi que le recours des voisins et des tiers.

9.19.3. Clause de renonciation à recours réciproque

Le Preneur et ses assureurs d'une part, le Bailleur et ses assureurs d'autre part, renoncent réciproquement à tous recours qu'ils seraient susceptibles d'exercer les uns contre les autres.

Le Preneur et le Bailleur s'engagent mutuellement à porter cette clause de renonciation à recours réciproque à la connaissance de leurs assureurs respectifs et à obtenir de leur part une renonciation à recours réciproque qui figurera dans le texte de la police.

Le Bailleur s'engage à communiquer toute renonciation ci-dessus visée dans un délai de 30 jours à compter de la signature du présent bail.

Les Parties devront maintenir et renouveler leurs contrats d'assurance pendant la durée du présent Contrat, acquitter régulièrement les primes et cotisations correspondantes et en justifier immédiatement à première demande de leur cocontractant.

Chacune des Parties sera tenue de signaler à l'autre Parties, toutes les modifications apportées à ses polices d'assurance pendant la durée du présent Contrat dans l'hypothèse où ces modifications sont susceptibles de modifier l'étendue des garanties prévues par celui-ci.

Le présent article « Assurances » survivra en tant que de besoin au présent Contrat.

9.19.4. Destination des lieux

Le Bailleur s'interdit, sans autorisation préalable du Preneur, d'exercer directement ou indirectement, pour une période couvrant le bail actuel et ses éventuelles prorogations, une activité principale autre que celle exercée à la date de signature des présentes : déchetterie.

Cette activité et ses conditions d'exercice seront soumises à une étude spécifique par l'assureur du Preneur quant aux mesures de prévention incendie et à son acceptation (ou refus éventuel).

Cet engagement de l'assureur du Preneur porte sur l'étude des risques lourds et non à la souscription d'une assurance par le Bailleur.

Si le Bailleur autorise à son exploitant la pratique d'une sous-location dans le Bâtiment, alors ledit exploitant devra informer son sous-locataire de l'existence d'une restriction d'activité et la répercuter dans le cadre du contrat de sous-location.

9.20 - Cession – sous-location

Le Preneur aura la faculté de céder, transmettre, sous-louer ou apporter son droit au dit bail à tout tiers sans en rester garant et répondant solidaire.

Le Preneur devra avertir le Bailleur de tout projet de cession, d'apport ou de sous-location au moins quinze (15) jours à l'avance, par LRAR.

En cas de vente ou de transfert de propriété de l'Immeuble ou des Volumes loués, le Bailleur ou ses ayants droit devront prévenir l'acquéreur ou le nouveau propriétaire de l'Immeuble ou des Volumes loués de l'existence du bail emphytéotique, lequel se poursuivra de plein droit jusqu'à son terme entre le Preneur et le nouveau propriétaire devenu Bailleur.

9.21 – L'obligation de discrétion

Les Parties sont tenues au secret professionnel et à l'obligation de discrétion pour l'ensemble des faits, informations, études et décisions dont elles auront connaissance au cours de l'exécution du bail emphytéotique.

Elles s'interdiront toute communication écrite, verbale sur ces sujets et toute remise de documents à des tiers, même dans le cadre de formations, à l'exception de leurs conseils juridiques et partenaires financiers (banque), sans l'accord écrit, exprès et préalable de l'autre Partie.

9.22 - Dispositions fiscales

Le Preneur s'acquitte de ses impôts éventuels et contributions personnelles auxquels il est et sera assujetti personnellement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

9.23 - Attribution de juridiction

En cas de litige concernant la validité, l'exécution, l'interprétation et/ou la rupture du bail emphytéotique, les Parties attribueront exclusivement compétence au Tribunal judiciaire d'AIX EN PROVENCE, et ce même en cas de référé, d'appel en garantie et de pluralité de défendeurs.

ARTICLE 10 : REMISE DE DOCUMENTATION

Le Promettant s'engage à remettre au Bénéficiaire, dans un délai maximal de deux (2) mois à compter de la signature de la Promesse, les documents suivants :

- Les actes de propriété complets des parcelles concernées par le projet photovoltaïque. ;
- Un état hypothécaire de moins de deux (2) mois portant les parcelles sera recherché par le notaire en charge de la rédaction du bail emphytéotique.

Le Bénéficiaire s'engage à remettre au Promettant, dans un délai maximal de deux (2) mois à compter de la signature de la Promesse, les documents suivants :

- Les plans de toutes servitudes consenties sur les parcelles, les Volumes loués dans la mesure où il les possède.

ARTICLE 11 : ENGAGEMENTS PARTICULIERS DU PROMETTANT

Le Promettant s'engage à ne pas prendre ni laisser prendre d'inscription hypothécaire :

- Sur l'Immeuble tant que celui-ci n'aura pas été divisé en volumes pour les besoins du bail ;
- Sur le Volume dès lors que l'Immeuble aura été divisé en volumes.

Le cas échéant, le Promettant s'engage à obtenir la mainlevée d'hypothèque sur le lot volume objet des présentes.

Le Promettant garantit au Bénéficiaire la jouissance paisible des Volumes loués et fait son affaire personnelle de tout recours que son Locataire, s'il en existait, exercerait en raison du présent bail. Il s'engage expressément à ne pas donner à bail ledit Volume.

En cas de présence d'un Locataire, le Bailleur s'engage à lui soumettre une attestation, qu'il communiquera au Preneur, l'informant de la réalisation du projet d'installation photovoltaïque sur le Terrain.

Le Promettant autorise expressément le Bénéficiaire à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme, et à procéder à toutes les formalités d'affichage (réalisation d'un constat d'huissier ou la réalisation de passages Certiphoto).

ARTICLE 12 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de litige concernant la validité, l'exécution, l'interprétation et/ou la rupture de la présente promesse de bail emphytéotique, les Parties attribuent exclusivement compétence au Tribunal judiciaire d'AIX EN PROVENCE, et ce même en cas de référé, d'appel en garantie et de pluralité de défendeurs.

Le présent article survivra en tant que de besoin à la cessation du présent contrat.

ARTICLE 13 : MODIFICATION DU CONTRAT

Toute modification au présent contrat sera faite par un avenant écrit, approuvé et signé par le Promettant et le Bénéficiaire.

ARTICLE 14 : FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments éventuels relatifs aux présentes seront supportés par le Bénéficiaire qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 15 : ELECTION DE DOMICILE

Les Parties déclarent faire élection de domicile ainsi qu'indiqué en tête des présentes.

Fait à Lambesc,
Le 6 septembre 2024,
En deux exemplaires originaux,

Le Promettant,
COMMUNAUTE DE COMMUNE ALPES PROVENCE VERDON « SOURCE DE LUMIERE »

Le Bénéficiaire,
SILVERSUN TECHNICS

Signatures précédées d'un paraphe sur chaque page, ainsi que de la mention manuscrite "Bon pour accord".

ANNEXE 1 – PLAN DE SERVITUDES

43.844182 , 6.53226
21 Route de la Zone Artisanale
04120 Castellane
Parcelle : 000 / OC / 0585
Altitude : 732.89 m
w3w : voilons.trèfle.parfumant

