

PROMESSE DE BAIL

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence, établissement public de coopération intercommunale, personne morale de droit public,

dont le siège social est situé à 58 boulevard Charles LIVON 13007 MARSEILLE,

identifiée au répertoire SIRENE sous le numéro 200 054 807,

représenté par sa présidente en exercice Madame Martine VASSAL, dûment habilité à l'effet des présentes

Ci-après dénommés le « **PROPRIETAIRE** » ou « **BAILLEUR** ».

ET

CAP VERT SOLARENERGIE, Société à responsabilité limitée au capital de 329.938 euros,

dont le siège social est 5 Place de la Joliette 13002 Marseille,

immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 534 737 291,

représentée par son Directeur du développement Monsieur Jérôme WAMPACK, dûment habilité aux fins des présentes.

Ou, la SPV du projet, si elle a été créée au moment de la signature de ce présent protocole.

Ci-après dénommée « **LE PRODUCTEUR** » ou « **PRENEUR** »

Ci-après dénommées ensemble, mais sans solidarité entre elles, les « Parties ».

PREALABLEMENT AU PRESENT ACTE, LES PARTIES ONT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le PROPRIETAIRE a lancé un appel à manifestation d'intérêt pour équiper en parc photovoltaïque au sol l'ancien centre de stockage de déchets non dangereux situé sur la commune de Malledort (ci-après l'« **L'AMI** »). Le groupement constitué notamment de **CAP VERT SOLARENERGIE**, de la société ENERCOOP (RCS PARIS n°484 223 094) et de la société ENERGIE PARTAGEE INVESTISSEMENT (RCS LYON n° 509 533 527) (ci-après le « **Groupement** ») a été lauréat de l'AMI par courrier en date du 13 mars 2019.

Le groupement propose la répartition des prérogatives suivante :

- CVSE développe, construit, exploite une centrale photovoltaïque au sol d'environ 2,4 MWc (ci-après la « **CENTRALE** ») sur un terrain tel que décrit en **Annexe 2** (ci-après le « **TERRAIN** »), propriété d'AMP et situé sur la commune de Malledort. Il participe également en majorité au financement du projet.
- Energie Partagé par sa branche associative assure l'animation et l'accompagnement pour l'émergence d'un collectif citoyen intéressé au projet. Et par son fond d'investissement participe au financement du projet
- ENERCOOP porte d'une part la concertation locale et garantie d'autre part sur la durée du projet l'achat de 100% de l'électricité produite par la CENTRALE après sa mise en service.

C'est dans ce cadre que la Métropole et **CAP VERT SOLARENERGIE**, en parallèle de l'adoption d'un acte à conclure entre les Parties et ENERGIE PARTAGEE INVESTISSEMENT permettant de fixer les conditions de partenariat au sein de la société de projet (ci-après la « **CONVENTION** ») qui stipulera notamment les droits et obligations de chacun vis-à-vis du projet de production d'énergie photovoltaïque, se proposent d'approuver la présente promesse de bail entre le PROPRIETAIRE et le PRODUCTEUR portant sur le TERRAIN.

Par conséquent, les PARTIES se sont rapprochées en vue de procéder à la signature avec le PROPRIETAIRE d'un bail emphytéotique (ci-après le « **BAIL** »), selon les termes de la présente promesse (ci-après le « **PROTOCOLE** »).

Les étapes clés du PROJET et leur durée moyenne sont décrites en **Annexe 1**.

CELA ETANT EXPOSE, les PARTIES conviennent de ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DU PROTOCOLE

Le PROTOCOLE a pour objet de régler les termes et conditions dans lesquelles le PROPRIETAIRE s'engage à donner à bail emphytéotique conformément aux articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime et le PRODUCTEUR s'engage à prendre à bail, sous réserve de la levée des conditions suspensives, le TERRAIN visé ci-après.

ARTICLE 2 : DEFINITION ET REALISATION DU PROJET

Le PROJET est défini comme l'étude, la conception, le financement, l'installation et l'exploitation de la CENTRALE dont les caractéristiques types sont décrites en **Annexe 8**.

Conformément à la CONVENTION, l'intégralité des droits et obligations du PROJET, (électriques, fonciers, environnementaux etc.) ont vocation à terme à être transférés au profit d'une société dédiée (ci-après la « **SPV** ») dont le capital sera en partie détenu par le PRODUCTEUR et le PROPRIETAIRE.

ARTICLE 3 : DESIGNATION DU TERRAIN

Le TERRAIN objet du PROTOCOLE est décrit en **Annexe 2**.

Il correspond à la superficie maximale d'étude sur laquelle sera réalisée la CENTRALE, ses équipements et les réseaux nécessaires à son raccordement au Réseau Public d'électricité, étant précisé les emplacements définitifs de ces éléments seront déterminés par l'étude de faisabilité.

ARTICLE 4 : DUREE DU PROTOCOLE

La durée du PROTOCOLE est de cinq (5) ans à compter de la date de sa signature.

Sauf préavis réceptionné au moins trois (3) mois avant son expiration par lettre recommandée avec accusé de réception par une Partie, le PROTOCOLE sera reconduit tacitement pour une durée supplémentaire de deux (2) ans.

Pendant toute sa durée, les PARTIES s'engagent à coopérer de manière active à la réalisation du PROJET.

ARTICLE 5 : OBLIGATIONS DES PARTIES

Article 5.1 : Obligations du PRODUCTEUR

Le PRODUCTEUR s'engage à réaliser les PRESTATIONS permettant d'établir la faisabilité technique, financière et juridique du PROJET.

Ces PRESTATIONS comprendront notamment les points suivants :

- La sécurisation du foncier ;
- Lancement des études de développement (Etude d'impact, EIN2000 si nécessaire, etc.) ;
- Le lancement d'études techniques complémentaires (sol, topo, structure, etc.) ;
- L'ingénierie préalable au dépôt des autorisations administratives ;
- Le dépôt et l'instruction des autorisations administratives ;
- Les constats d'affichages d'huissier des arrêtés obtenus ;

- L'optimisation du raccordement ;
- Le choix des modules, des onduleurs et des postes ;
- La réalisation des cahiers des charges pour la construction ;
- Le choix des fournisseurs ;
- La signature du bail ;
- La préparation des contrats matériels et de prestations d'installation ;
- La préparation du contrat de vente de l'énergie (PPA) ;
- Les audits nécessaires au financement du projet ;
- La réalisation et le dépôt de PC modificatif éventuel
- Eventuellement, d'autres actes ou conventions à discuter entre les Parties au cas par cas.

Les PRESTATIONS seront conduites sous la seule responsabilité du PRODUCTEUR et entièrement à sa charge.

Le PRODUCTEUR informera régulièrement le PROPRIETAIRE de l'avancement et des résultats des PRESTATIONS.

Le PROPRIETAIRE donne au PRODUCTEUR son accord pour la réalisation des PRESTATIONS et plus généralement du PROJET et consent, notamment en conséquence au dépôt par le PRODUCTEUR de toute demande d'autorisation nécessaire à sa réalisation conformément aux **Annexes 4, 5 et 6**.

Article 5.2 : Obligations du PROPRIETAIRE

Le PROPRIETAIRE s'engage par la présente à donner à BAIL le TERRAIN dans les termes et conditions définies ci-après.

A la DATE DE REITERATION (tel que ce terme est défini ci-après à l'article ARTICLE 7 :), il s'engage également à ce que le TERRAIN et tous les droits qui y sont attachés soient libres de toute occupation, location, de toutes servitudes – hormis les servitudes d'utilité publique (SUP) précisées par l'arrêté de la Préfecture des Bouches-du-Rhône daté du 26 juin 2017 (voir **Annexe 7**) – et de tout droit susceptibles d'être invoqués par des tiers, et qui pourraient avoir un effet défavorable sur la réalisation du PROJET.

Le PROPRIETAIRE s'engage à porter à la connaissance de tout tiers, directement ou indirectement concerné, de manière non équivoque, et complète, l'existence des engagements objet du PROTOCOLE de sorte que le PRODUCTEUR ne puisse être privé, de quelque manière que ce soit de ses droits au titre du PROTOCOLE.

Le PROPRIETAIRE s'engage à ne rien entreprendre ou laisser entreprendre, sur les parcelles lui appartenant ou qu'il pourrait acquérir autour du TERRAIN, une quelconque opération qui pourrait représenter une gêne pour le bon fonctionnement de la CENTRALE, notamment la plantation de haies ou d'arbres nouveaux, l'édification ou la surélévation de constructions de toute nature (bâtiment, édifice, mur, ...) susceptibles de générer de l'ombre sur la CENTRALE, à moins qu'ils ne fassent l'objet d'un accord écrit préalable de la part du PRODUCTEUR.

En outre, le PROPRIETAIRE accorde, à titre gratuit, au PRODUCTEUR et aux entreprises missionnées par le PRODUCTEUR un libre accès et une libre occupation temporaire du TERRAIN aux fins de réaliser les PRESTATIONS et notamment les différents relevés et études nécessaires (bureaux d'études, géomètre expert, sondages et analyses du sol, coupes d'arbres ou défrichement ayant obtenu les autorisations administratives nécessaires, diagnostic d'archéologie préventive, etc.), tous travaux et opérations sur le TERRAIN, tels que défrichement, dégagement de voies d'accès, acheminement et stationnement de tous véhicules, installations et outillages nécessaires et ce, dans la mesure où ils n'entravent pas l'activité du PROPRIETAIRE ni ne contreviennent aux prescriptions de l'arrêté du 26 juin 2017 relatif aux servitudes d'utilité publiques applicables au site.

Enfin, le PROPRIETAIRE accepte d'ores et déjà que le PROJET puisse faire l'objet d'un financement participatif ce qui implique notamment une campagne de communication auprès du public sur la réalisation dudit PROJET une fois les autorisations administratives obtenues.

ARTICLE 6 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent PROTOCOLE est soumis à la réalisation des conditions suspensives cumulatives suivantes :

- (1) Le PROJET est titulaire d'un contrat d'achat d'électricité permettant la commercialisation de l'électricité produite par la CENTRALE ;
- (2) Obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires au développement, à la construction et à l'exploitation de la CENTRALE, et notamment sans être limitatif, un permis de construire, une autorisation de défrichement éventuelle, un dossier loi sur l'eau éventuel, les autorisations environnementales éventuelles, conformément au cadre réglementaire en vigueur ;
- (3) La délivrance d'un état hypothécaire portant sur le TERRAIN et ne révélant pas l'existence d'inscriptions hypothécaires garantissant des créances dont le solde ne pourrait être remboursé et la mainlevée rapportée, ou d'un commandement valant saisie ;
- (4) La purge de tous les droits de préemption portant sur le TERRAIN et susceptibles d'être exercés ;
- (5) Obtention par le PRODUCTEUR de toutes les autorisations et propositions de contrats nécessaires au raccordement de la CENTRALE au réseau d'électricité permettant notamment d'estimer les coûts de raccordement de la CENTRALE audit réseau et les délais d'établissement de la convention de raccordement ;
- (6) Obtention d'une offre ferme de prêt d'un établissement de crédit de 1er ordre nécessaire au financement du PROJET et dont les conditions permettent d'atteindre une rentabilité financière acceptable pour la viabilité du PROJET.
- (7) Etablissement d'un business plan du PROJET permettant d'atteindre une rentabilité financière acceptable pour la viabilité du PROJET avec un montant de de loyer versé par le PRODUCTEUR au PROPRIETAIRE au titre du futur bail à conclure de 3650 euros par an.

Ces CONDITIONS SUSPENSIVES étant de l'intérêt exclusif du BENEFICIAIRE, celui-ci aura la faculté de renoncer à la réalisation d'une ou plusieurs de ces conditions.

- (8) Adoption de la CONVENTION permettant notamment de caractériser la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence au capital de la SPV, ainsi que les modalités de participation citoyenne.

Dans un délai de dix-huit (18) mois à compter de la date de signature de la présente promesse, le PRODUCTEUR s'engage à transmettre au PROPRIETAIRE les documents permettant de satisfaire les CONDITIONS SUSPENSIVES (7) et (8). A défaut d'accord sur les conditions financières et de participation au projet dans ce délai, les parties peuvent demander la tenue d'une réunion de conciliation. En cas de désaccord persistant au terme d'un délai de six (6) mois après tenue de la réunion de conciliation, il pourra être mis fin par chacune des parties à la promesse de bail avant son terme, par courrier recommandé avec accusé de réception.

Si, au plus tard à la date d'expiration du PROTOCOLE, (i) les CONDITIONS SUSPENSIVES sont accomplies, ou (ii) le PRODUCTEUR renonce à celles qui ne l'auraient pas été ou (iii) la Métropole Aix-Marseille-Provence a expressément renoncé à la réalisation du (8), le BAIL est parfait et oblige les PARTIES selon les termes et conditions visées ci-après.

Le PRODUCTEUR informera le PROPRIETAIRE, de l'accomplissement des CONDITIONS SUSPENSIVES ou de sa renonciation à celles qui ne seraient pas accomplies, par courrier recommandé avec A.R. dans les trois (3) mois de l'accomplissement de la dernière des CONDITIONS SUSPENSIVES ou, en cas de renonciation, au plus tard à la date d'expiration du PROTOCOLE (ci-après la « **DATE DE NOTIFICATION** »).

En cas de non obtention ou d'altération d'une des CONDITIONS SUSPENSIVES à la date d'expiration du PROTOCOLE, et sauf pour le PRODUCTEUR à y renoncer, les PARTIES pourront convenir de le prolonger pour une durée qui sera fixée d'un commun accord. En l'absence de prolongation du PROTOCOLE, les présentes seront caduques sans indemnité de part et d'autre, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité judiciaire.

ARTICLE 7 : REITERATION DU BAIL

Un acte authentique constatant la conclusion définitive BAIL sera établi par notaire, dans le délai maximum d'un mois à compter de la DATE DE NOTIFICATION (ci-après la « DATE DE REITERATION »). Ce délai sera calculé conformément aux dispositions des articles 640, 641 et 642 du Code de procédure civile.

Les frais droits et émoluments afférents audit acte seront supportés par le PRODUCTEUR, qui s'y oblige.

Cet acte constitue une simple mesure d'exécution et non pas une condition de la formation du contrat de BAIL, qui sera définitivement conclu à la DATE DE NOTIFICATION, comme indiqué ci-dessus.

Les PARTIES fixeront d'un commun accord avec le notaire chargé de l'établissement de l'acte, la DATE DE REITERATION. A défaut de signature de l'acte authentique dans le délai indiqué ci-dessus, la PARTIE la plus diligente saisira son notaire qui convoquera l'autre PARTIE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si au jour et à l'heure fixés, l'une des PARTIES ne se présente pas, mis à part le cas où une demande de report aurait été effectuée pour une raison valable acceptée par l'autre PARTIE, le notaire soussigné dressera un procès-verbal de défaut.

Sur le vu de ce procès-verbal, la PARTIE récalcitrante pourra être assignée devant le juge des référés, et condamnée à signer l'acte authentique dans un délai déterminé, à peine d'astreinte. Faute d'obtempérer, la PARTIE récalcitrante pourra être assignée devant le tribunal compétent à qui il sera demandé de rendre un jugement valant bail, à moins que l'autre PARTIE ne préfère solliciter la résiliation du BAIL, sans préjudice de dommages et intérêts.

ARTICLE 8 : CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des Parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de 270 000 euros à titre de clause pénale, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est ici expressément précisé et convenu entre les Parties que cette clause pénale a également pour objet de sanctionner le comportement de l'une des Parties dans la mesure où il n'a pas permis de remplir toutes les conditions d'exécution du PROTOCOLE.

La présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des Parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution du PROTOCOLE.

ARTICLE 9 : DECLARATIONS DES PARTIES

Chacune des Parties est responsable de l'exactitude et de la véracité des informations fournies à l'autre Partie et s'oblige à ne pas dissimuler une quelconque information de nature à porter atteinte aux droits de l'autre PARTIE au titre du PROTOCOLE ou de l'opération envisagée.

Les PARTIES déclarent :

- qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de constituer un obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne sont pas ou n'ont jamais été en situation de faillite personnelle, de liquidation de biens, de règlement judiciaire ou de cessation des paiements.

Et plus particulièrement le PROPRIETAIRE déclare :

- avoir la parfaite maîtrise foncière du TERRAIN,
- que le TERRAIN n'est grevé d'aucunes inscriptions publiées au service de la publicité foncière (hypothèque, privilège etc.) autres que celles éventuellement listées en Annexe 3 et pour lesquelles, il s'engage à obtenir mainlevée au plus tard à la DATE DE REITERATION.
- que le TERRAIN n'as pas fait l'objet d'un accord en vue de son exploitation industrielle ou commerciale, ou de son utilisation par un tiers à quelque titre que ce soit.

- que TERRAIN objet ne fait l'objet d'aucune contrainte ou servitude (notamment canalisation de gaz, drainage etc.) à l'exception de celles éventuellement listées en Annexe 7.

A cet égard, le PROPRIETAIRE s'engage à informer le PRODUCTEUR dans les plus brefs délais de toute servitude grevant le TERRAIN dont il aurait connaissance et qui serait de nature à nuire à la réalisation du PROJET.

ARTICLE 10 : PRINCIPAUX TERMES ET CONDITIONS DU BAIL

Les Parties conviennent d'arrêter les principaux termes et conditions qui devront être repris impérativement dans le BAIL qu'elles envisagent de conclure aux fins de réalisation du Projet.

Article 10.1 : Durée

Le BAIL sera consenti et accepté pour une durée initiale de TRENTE (30) années entières et consécutives, qui commenceront à courir à compter de la date de mise en service de la CENTRALE, matérialisée par la mise en service par ENEDIS (ou tout gestionnaire de réseau) de son raccordement électrique.

Article 10.2 : Prorogation du terme

Le BAIL pourra être prorogé deux fois, pour des périodes successives d'une durée de DIX (10) ans chacune sur demande écrite du PRENEUR par lettre recommandée 6 mois au moins avant la date d'échéance du BAIL.

La demande de prorogation concernant la première période de dix ans au terme des trente années de bail sera automatiquement acceptée par le BAILLEUR si le PRENEUR en fait la demande. La demande de prorogation concernant la seconde période de dix ans au terme de la première reconduction fera l'objet d'une acceptation par le BAILLEUR sous réserve d'accord sur les conditions financières.

Article 10.3 : Résiliation

La résiliation judiciaire du BAIL pourra être poursuivie par le BAILLEUR, conformément aux prévisions de l'article L 451-5 du Code rural.

Le PRENEUR va souscrire à un ou plusieurs prêts auprès d'un ou plusieurs établissements bancaires (ci-après les « Prêteurs »).

Le PRENEUR ne souhaitant pas grever son droit au bail et les constructions qu'il aura édifié sur l'immeuble de droits réels, les Prêteurs ne pourront bénéficier d'une sûreté. En conséquence, le BAILLEUR s'engage préalablement à toute mise en demeure au PRENEUR à dénoncer aux Prêteurs ou à l'Agent des Prêteurs, dont l'identité et l'adresse lui aura été notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception par le PRENEUR, son intention de demander la résiliation du Bail

Cette ou ces dénonciations seront signifiées à l'Agent par le BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception.

Aucune mise en demeure ne pourra être délivrée par le BAILLEUR au PRENEUR en l'absence de telles dénonciations et avant l'expiration du délai de trois mois exposé ci-après.

Dans les trois mois suivant cette ou ces dénonciations, l'Agent pourra soit aviser le BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception qu'il lui versera le loyer impayé ou exécutera l'obligation défailante, soit signifier au BAILLEUR, par lettre recommandée avec avis de réception, sa substitution pure et simple ou celle d'un tiers dans les droits et obligations du PRENEUR, par suite de cession à son profit du Bail.

Article 10.4 : Redevance

Le BAIL sera consenti et accepté moyennant une redevance de 3650 euros par an, non actualisé et non indexé.

Cette redevance sera payable pour le premier terme à la date de mise en service de la CENTRALE. Les autres termes seront payés le 31 janvier de chaque année à terme échu. Si le BAIL est formé en cours d'année, le montant de la

redevance du premier terme sera réduit *pro rata temporis*, de la date de mise en service de la centrale au 31 janvier de l'année suivante.

Le PRODUCTEUR ayant vocation à céder à la SPV ses droits et obligations issues des présentes au plus tard à la signature du BAIL, cette redevance pourra faire l'objet, d'un commun accord entre les parties au bail, d'un paiement en une seule fois au PROPRIETAIRE.

Article 10.5 : Contributions, Impôts et Taxes

Le PRENEUR acquittera pendant toute la durée du bail, objet des présentes, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auxquels la CENTRALE et ses équipements, les travaux et aménagement de raccordement seront ou pourront être assujettis, du fait de l'installation réalisée.

Article 10.6 : Propriété des constructions

Les constructions pouvant être édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le PRENEUR sur le TERRAIN restera sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du BAIL. Ainsi, le BAILLEUR renoncera expressément au bénéfice des dispositions de l'article 2332 du code civil.

A l'expiration du BAIL, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, la CENTRALE éditée par le PRENEUR et tous aménagements réalisés par lui sur le TERRAIN, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

Article 10.7 : Entretien des constructions

Le PRENEUR devra conserver en bon état les constructions édifiées sur le TERRAIN et tous les aménagements qu'il y aura apportés, dès lors qu'ils seront directement liés à la CENTRALE.

Cela comprend sans que ce soit restrictif :

- l'entretien des pistes et des clôtures ;
- le débroussaillage des parcelles ;
- les éventuelles réparations de la couverture multicouche, de la géo-membrane ou autres équipements dégradés ou usés par l'activité d'exploitation du parc photovoltaïque.

Article 10.8 : Engagements du BAILLEUR.

Le BAILLEUR s'interdira, une fois la CENTRALE et son raccordement réalisés, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur les matériels et équipements composant la CENTRALE et son raccordement (câbles, modules photovoltaïques, compteurs, etc.) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement, en ce compris par la diminution d'ensoleillement qui résulterait de toute action du BAILLEUR.

En outre, le BAILLEUR s'engagera à ne pas intervenir, déplacer et plus généralement porter atteinte au bon fonctionnement des éléments et accessoires de la CENTRALE.

Le BAILLEUR reconnaîtra que les constructions que le PRENEUR s'engage à réaliser auront un impact, notamment visuel, et il s'interdit de prétendre à une quelconque indemnité de ce fait.

Pendant la durée du présent bail, le BAILLEUR s'engagera également à, de façon générale, ne faire ni conclure aucun acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits du PRENEUR au titre du BAIL et, notamment, à ne pas porter atteinte au potentiel solaire des lieux et à ne rien faire qui soit susceptible de faire obstacle au fonctionnement optimum de la CENTRALE.

Article 10.9 : Servitude non aedificanti / non altius tolendi

Le BAILLEUR s'engagera à titre de servitude à ne rien entreprendre ou laisser entreprendre sur les autres parcelles lui appartenant ou celles qu'il pourrait acquérir, qui pourrait représenter une gêne pour le bon fonctionnement de la CENTRALE, notamment la plantation de haies ou d'arbres nouveaux, l'édification ou la surélévation de constructions de

toute nature (bâtiment, édifice, mur, etc.) susceptibles de générer de l'ombre sur la CENTRALE, à moins qu'ils ne fassent l'objet d'un accord écrit préalable de la part du PRENEUR.

Article 10.10 : Servitude de passage

Le BAILLEUR s'obligera à constituer au profit du TERRAIN une servitude de passage, à titre gratuit, destinée à permettre l'installation des engins de levage nécessaires et permettre l'accès au site durant les phases de construction, de maintenance et de démantèlement. Cette servitude autorisera le BÉNÉFICIAIRE à créer toutes infrastructures nécessaires à cet effet (création d'un virage d'accès, création de chemins, renforcement et/ou élargissement de chemins existants), afin de permettre l'accès des véhicules nécessaires à l'édification, l'entretien, la réparation (en ce inclus les grosses réparations) de la CENTRALE et de ses installations annexes.

Article 10.11 : Servitude de passage des câbles électriques et autres réseaux souterrains

Le BAILLEUR s'obligera à constituer au profit du TERRAIN une servitude de passage, à titre gratuit, des câbles électriques et autres réseaux pour les besoins de l'activité du PRENEUR.

Pour les besoins du passage des réseaux souterrains, le PRENEUR pourra effectuer les travaux nécessaires à l'aménagement de la bande souterraine : enlèvement, abattage et/ou dessouchage de toute plantation se trouvant à proximité et susceptible de gêner le passage ou d'occasionner des avaries aux réseaux, hormis sur les zones soumises à l'interdiction d'affouillement par l'arrêté de SUP.

Article 10.12 : Pacte de préférence conventionnel

Pour le cas où au cours du présent bail et de ses renouvellements éventuels, le BAILLEUR se déciderait à vendre les parcelles objet du présent bail sur lequel est exploitée la centrale, il sera tenu de faire connaître au PRENEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente.

A égalité de prix et de conditions, le BAILLEUR devra donner la préférence au PRENEUR sur toutes autres personnes.

Pour le cas où le BAILLEUR venait à vendre, outre les biens loués, d'autres biens et droits immobiliers ou mobiliers dans le cadre de la même opération d'ensemble, le PRENEUR pourra exercer son droit de préférence conventionnel sur l'intégralité de la propriété, sans qu'il soit possible de demander l'application du pacte de préférence sur les seuls biens loués.

En conséquence, le PRENEUR aura le droit d'exiger que les parcelles dont il s'agit lui soient vendues par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. A cet effet, le PRENEUR aura un délai de trente (30) jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au BAILLEUR dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Le BAILLEUR précise en tant que de besoin que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du présent bail et de ses renouvellements éventuels.

Article 10.13 : Assurances

Assurances du BAILLEUR

Le BAILLEUR devra assurer, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription :

- Une police de Responsabilité Civile et d'occupant destinée à couvrir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui serait engagée au titre des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non qu'il pourrait causer aux tiers ou la propriété.

- Une garantie Recours Voisins et Tiers couvrant les dommages causés auxdits voisins et aux tiers sera également souscrite.
- Une assurance dommage pour les dommages causés aux biens, notamment à l'immeuble et à la centrale, qui se trouveraient sur les lieux loués.
- Toutes autres assurances nécessaires liées à l'usage du bâtiment et aux activités exercées.

Le BAILLEUR s'engage à informer sa Compagnie d'Assurance de l'installation projetée au moins 15 jours avant le début des travaux et à faire modifier son assurance en tenant compte des modifications qui seront apportées à son bien immeuble. Il s'engage à justifier annuellement de sa police d'assurance immeuble mentionnant l'existence de l'installation et la couverture des risques responsabilité civile du fait de l'installation.

Assurances du PRENEUR

Le PRENEUR sera tenu de souscrire avant l'ouverture du chantier, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription :

- Une police de Responsabilité Civile.

Cette police sera étendue à la responsabilité locative vis-à-vis de la parcelle louée.

- Une assurance dommage pour la centrale lui appartenant.

Affectation des indemnités d'assurance concernant le PRENEUR

En cas de sinistre assuré par le PRENEUR, l'indemnité versée sera employée à la réparation et la remise en état de l'Equipement, des travaux et aménagement de raccordement et des remises en état éventuelles ou remplacement des biens. Le PRENEUR devra à cette fin obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) 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 pour dégradation des conditions financières ou de rendement des équipements, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- S'agissant d'un sinistre partiel permettant la poursuite de la production d'électricité dans des conditions économiques raisonnables, le bail objet des présentes se poursuivra jusqu'à sa date d'exigibilité conventionnelle : l'obligation du PRENEUR d'installer la CENTRALE et réaliser les travaux et aménagement de raccordement, comme la faculté d'accession du BAILLEUR à la propriété de ceux-ci seront limitées aux portions non détruites par le sinistre. La redevance due par le PRENEUR au BAILLEUR sera réduite proportionnellement.
- S'agissant d'un sinistre total ou d'un sinistre ne permettant pas la poursuite de la production d'électricité dans des conditions économiques raisonnables, le bail objet des présente prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation administrative nécessaire et au plus tard SIX (6) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties.

Le BAILLEUR reprendra la jouissance de son bien. Chacune des parties supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant

ARTICLE 11 : EXCLUSIVITE

Pendant toute la durée du PROTOCOLE, le PROPRIETAIRE ne pourra ni signer ni échanger avec une quelconque autre personne ou entreprise aucun accord écrit ou verbal ayant pour projet d'établir une collaboration visant à l'étude, la conception, la construction et l'exploitation d'installations de production d'énergie sur le TERRAIN.

Le PROPRIETAIRE déclare qu'aucun contrat ou accord de cet ordre n'existe à la signature du PROTOCOLE.

ARTICLE 12 : SUBSTITUTION, CESSION, TRANSMISSION

Le PRODUCTEUR pourra céder ses droits ou substituer toute(s) autre(s) personne physique ou morale(s) de son choix, sous réserve de l'engagement du substitué de respecter l'intégralité des termes et conditions du PROTOCOLE. Le PROPRIETAIRE donne d'ores et déjà son accord à cette faculté de substitution.

En cas de vente du TERRAIN par le PROPRIETAIRE, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses du PROTOCOLE par le futur acquéreur du TERRAIN tout en restant solidairement responsable avec le nouveau propriétaire de toutes ces obligations, et ce jusqu'à la signature du BAIL.

ARTICLE 13 : CONFIDENTIALITE

Sauf obligation légale ou réglementaire, les Parties s'engagent à tenir confidentiels tous les documents et informations qui ne sont pas dans le domaine public concernant les Parties, qui leur sont transmises par l'une quelconque des Parties.

Cette obligation de confidentialité ne fera pas obstacle à la transmission desdits documents et informations, et à leur utilisation par, (I) les Parties signataires du PROTOCOLE dans le cadre de son application, (II) les conseils professionnels des Parties, (III) les Parties afin de protéger ou d'exercer leurs droits au titre du PROTOCOLE, (IV) les personnes pressenties pour un éventuel transfert de droits et obligations et leurs conseils professionnels.

ARTICLE 14 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur siège social. Tout changement de domicile ou de siège social sera notifié par une Partie à l'autre Partie par lettre recommandée avec AR.

ARTICLE 15 : LITIGE

En cas de différend entre les parties concernant l'interprétation ou l'exécution du PROTOCOLE les Parties conviennent, avant toute action contentieuse, de rechercher une solution amiable à leur différent.

ARTICLE 16 : DROIT APPLICABLE

Le PROTOCOLE est régi par le droit français.

ARTICLE 17 : MODIFICATION CONTRACTUELLE - INTERPRETATION

Tout nouvel accord ou modification contractuelle devant remplacer en tout ou partie le PROTOCOLE devra faire l'objet d'un avenant signé entre les Parties. Le fait pour l'une des Parties d'être en retard dans l'exercice de l'un quelconque de ses droits prévus dans le PROTOCOLE, ou de ne pas exercer ceux-ci, ne sera pas considéré comme une renonciation à l'exercice des droits précités, que ce soit relativement à un fait passé ou futur.

Fait en deux (2) exemplaires originaux.

Date :

Pour et au nom du PROPRIETAIRE

Pour et au nom du PRODUCTEUR

Nom :

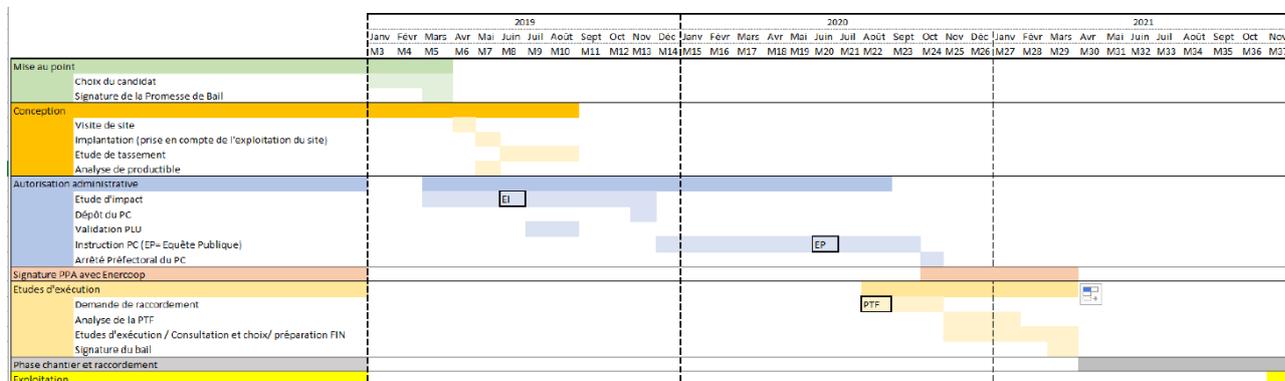
Nom : Jérôme Wampack

Signature

Signature

Annexe 1 : Les étapes clés du PROJET

Calendrier informatif et non engageant



Calendrier prévisionnel, non engageant pour CVSE et/ou la SPV

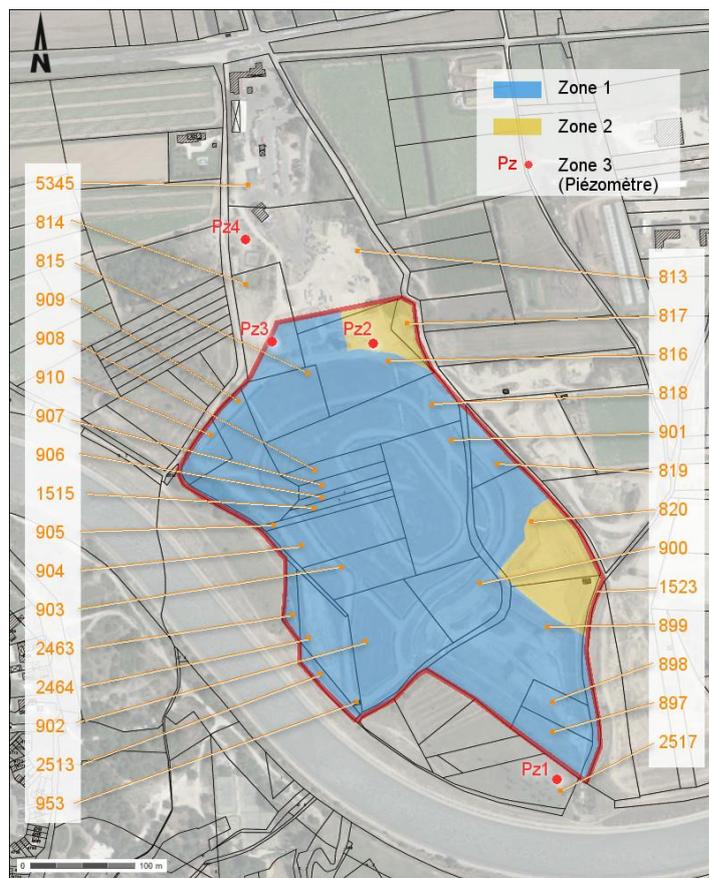
Annexe 2 : Désignation et plan du TERRAIN sur lequel porte le PROTOCOLE

Le TERRAIN est constitué des parcelles figurant au cadastre de la commune de Mallemort sous les références suivantes :

Section	Numéro	Surface (m ²)	Section	Numéro	Surface (m ²)	Section	Numéro	Surface (m ²)
C	814	1700	C	899	12602	C	908	1601
	815	4155		900	4760		909	6380
	816	7892		901	9410		910	1561
	817	1028		902	7940		953	22
	818	8725		903	3634		1515	825
	819	1900		904	5053		1523	28
	820	9110		905	786		2464	4007
	897	2464		906	705		2513	970
	898	1994		907	1157		Total	

Les parcelles désignées ci-dessus constituent la superficie maximale d'étude du PROJET. Le TERRAIN définitivement pris à bail correspondra uniquement aux parcelles ou parties de parcelles que le PRODUCTEUR aura identifiées comme strictement nécessaires à l'implantation de la CENTRALE. A cet effet, et le cas échéant, le PROPRIETAIRE consent par avance à laisser le PRODUCTEUR procéder à ses frais à toute division cadastrale des parcelles.

Un plan cadastral du TERRAIN (clôture en rouge)



Annexe 3 : Etat hypothécaire, contrats/engagements encours portant sur le TERRAIN

Situation hypothécaire :

Dans ce paragraphe, le PROPRIETAIRE indique toutes informations relatives à une inscription/sureté/hypothèque éventuelle grevant le TERRAIN, ou toutes modifications de leurs situations éventuellement envisagées dans un futur proche.

NEANT

Contrats/engagements en cours :

Dans ce paragraphe, le PROPRIETAIRE indique tous les contrats et engagements en cours portant sur le TERRAIN : baux, convention d'occupation précaire, contrats PAC, CAD, PHAE, ICHN, avantages fiscaux, durée des contrats et engagements, montants maximum des pénalités et amendes encourues en cas de non respects des engagements etc.

NEANT

Annexe 4 : Déclaration du PROPRIÉTAIRE permettant le dépôt des demandes administratives

Le soussigné :

Madame Martine VASSAL, agissant en qualité de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant,

PROPRIÉTAIRE(s) des terrains suivants (ci-après « le TERRAIN ») :

Les parcelles figurant au cadastre de la commune de Mallemort sous les références suivantes :

Section	Numéro	Surface (m ²)	Section	Numéro	Surface (m ²)	Section	Numéro	Surface (m ²)
C	814	1700	C	899	12602	C	908	1601
	815	4155		900	4760		909	6380
	816	7892		901	9410		910	1561
	817	1028		902	7940		953	22
	818	8725		903	3634		1515	825
	819	1900		904	5053		1523	28
	820	9110		905	786		2464	4007
	897	2464		906	705		2513	970
	898	1994		907	1157		Total	99 509

Déclare

- avoir pris connaissance du PROJET de parc photovoltaïque de la société CAP VERT ENERGIE, 5 Place de la Joliette 13002 Marseille, sur tout ou partie du TERRAIN susvisé;
- avoir conclu une convention avec la société CAP VERT SOLARENERGIE autorisant notamment cette dernière, et toute société qu'elle se substituerait, à faire les démarches administratives et études nécessaires à l'obtention des autorisations de toute nature visant à la réalisation du parc photovoltaïque et de ses installations annexes, en particulier à déposer toute demande de permis de construire et/ou déclaration préalable;
- par conséquent, et en tant que de besoin, accepter le projet de parc photovoltaïque et renoncer à toute contestation dirigée contre le montage et l'exploitation de ce dernier ;
- être informé(s) du fait que cette déclaration sera jointe à la demande de permis de construire et/ou à la déclaration préalable.

Fait en 2 exemplaires, à Marseille, le

Signature :

PROPRIÉTAIRE(s)

M.

Annexe 5 : Autorisation de Dépôt d'une demande de Permis de Construire

AUTORISATION DE DEPOT DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le soussigné :

Madame Martine VASSAL, agissant en qualité de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant,

PROPRIÉTAIRE(s) des terrains suivants (ci-après « le TERRAIN ») :

Les parcelles figurant au cadastre de la commune de Mallemort sous les références suivantes :

Section	Numéro	Surface (m ²)	Section	Numéro	Surface (m ²)	Section	Numéro	Surface (m ²)
C	814	1700	C	899	12602	C	908	1601
	815	4155		900	4760		909	6380
	816	7892		901	9410		910	1561
	817	1028		902	7940		953	22
	818	8725		903	3634		1515	825
	819	1900		904	5053		1523	28
	820	9110		905	786		2464	4007
	897	2464		906	705		2513	970
	898	1994		907	1157		Total	99 509

Autorise la société **CAP VERT SOLARENERGIE** ou tout tiers ou société auquel elle aurait cédé ses droits, à déposer un dossier de demande de permis de construire pour la réalisation d'un projet de parc photovoltaïque dans une zone d'implantation comportant les parcelles énumérées ci-dessus.

Fait à Marseille, le

Signature

Annexe 6 : Autorisation de Dépôt d'une demande d'autorisation de Défrichement

Le soussigné :

Madame Martine VASSAL, agissant en qualité de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant,

PROPRIÉTAIRE(s) des terrains suivants (ci-après « le TERRAIN ») :

Les parcelles figurant au cadastre de la commune de Mallemort sous les références suivantes :

Section	Numéro	Surface (m ²)	Section	Numéro	Surface (m ²)	Section	Numéro	Surface (m ²)
C	814	1700	C	899	12602	C	908	1601
	815	4155		900	4760		909	6380
	816	7892		901	9410		910	1561
	817	1028		902	7940		953	22
	818	8725		903	3634		1515	825
	819	1900		904	5053		1523	28
	820	9110		905	786		2464	4007
	897	2464		906	705		2513	970
	898	1994		907	1157		Total	99 509

Autorise la société **CAP VERT SOLARENERGIE** ou tout tiers ou société auquel elle aurait cédé ses droits, à déposer un dossier de demande d'autorisation de défrichement pour la réalisation d'un projet de parc photovoltaïque dans une zone d'implantation comportant les parcelles énumérées ci-dessus.

Fait à Marseille, le

Signature

Annexe 7 : Servitudes légales, administratives et conventionnelles

Dans ce paragraphe, le PROPRIETAIRE indique les informations, réserves et contraintes qui pourraient à priori influencer sur la position des installations, la localisation des chemins d'accès à créer, ..., en fonction de leurs contraintes d'exploitation. Le PROPRIETAIRE peut émettre des réserves spécifiques ou signifier toutes servitudes ou contraintes existantes. Le PRODUCTEUR s'engage à respecter ces paramètres dans la définition de son projet d'implantation de parc photovoltaïque.

Le terrain d'assiette du Projet est soumis à des servitudes d'utilité publique (SUP) précisées par **l'arrêté de la Préfecture des Bouches-du-Rhône daté du 26 juin 2017** (voir arrêté en pièce jointe).

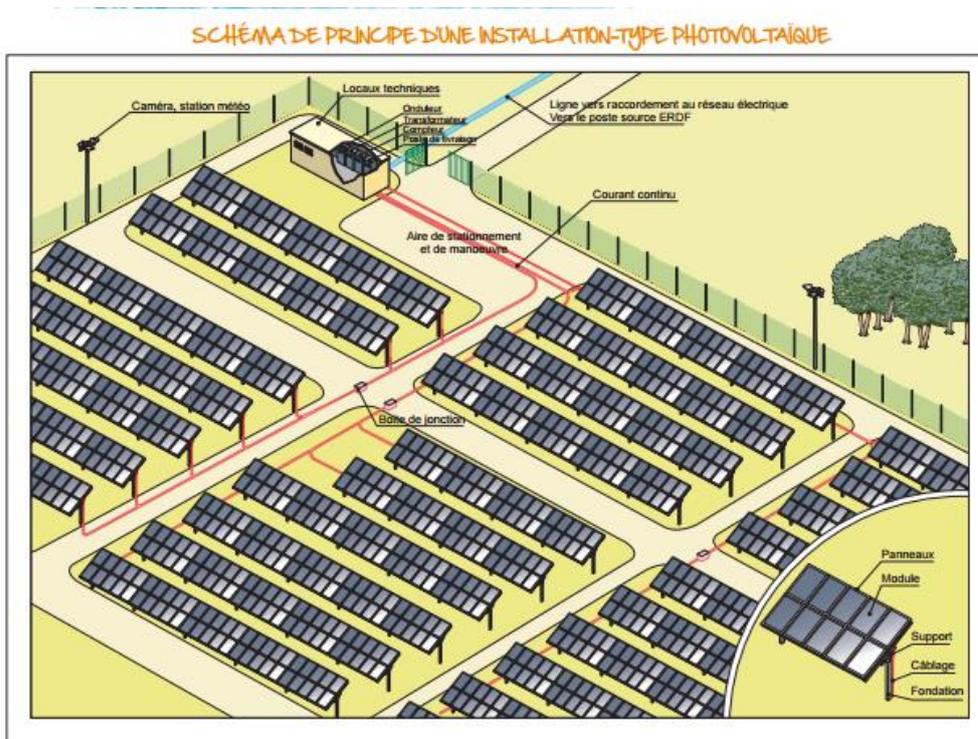
Cet arrêté impose le respect de certaines prescriptions, notamment :

- Les affouillements sont interdits.
- Toute construction ou ouvrage susceptible de nuire à la conservation de la couverture du site est interdite.
- Tous travaux réalisés sur le site ne devront pas engendrer une augmentation de l'infiltration des eaux dans le massif de déchets.

Par ailleurs :

- En cas d'endommagements liés à la création ou à l'activité du parc photovoltaïque, les installations et ouvrages devront être réparés de façon à garantir le traitement des effluents et/ou le confinement des déchets.
- Les véhicules lourds ont interdiction de rouler en dehors des pistes pour éviter le compactage de la couche de couverture qui doit assurer la diffusion du biogaz de façon uniforme.
- Une attention particulière sera apportée à la préservation de l'intégrité des membranes PEHD recouvrant les fossés pluviaux.
- Le BAILLEUR devra pouvoir accéder à l'ensemble du site afin d'y réaliser les opérations de surveillance trentenaire : relevés piézométriques, mesures des émissions de biogaz, etc.

Annexe 8 : Schéma type d'installation d'une CENTRALE photovoltaïque au sol



Un parc photovoltaïque ou centrale photovoltaïque est constitué d'un ensemble d'équipements qui permettent de transformer les particules de lumière en énergie électrique qui est directement distribué sur le réseau électrique national. Parmi les principaux éléments on retrouve notamment :

Le Panneau Photovoltaïque

Il s'agit du système permettant de capter la lumière et de la transformer en électricité continue. Chaque panneau d'une dimension d'environ de 1,6 à 2 m² permet de délivrer une puissance électrique variant en fonction d'intensité lumineuse. Le panneau est composé de cellules à base de silicium ou de couches minces encapsulés pour garantir son étanchéité.

L'association de plusieurs milliers de panneaux permet de constituer une centrale de production d'une puissance importante.

La structure ou support

Les panneaux sont disposés et orientés sur le site de manière à optimiser la production électrique. C'est la structure métallique qui maintient les panneaux et leur donne leur orientation. Elle peut être fixe ou mobile (suive la course du soleil). Les ancrages au sol de la structure peuvent être de différents type en fonction de la nature du sol (pieu ou vis métallique enfoncé dans le sol, bloc béton enterré ou externe, ...).

Les voies de cheminement et d'accès

Le parc photovoltaïque est un site clos. Il est desservi depuis une voie publique et est parcouru par de nombreux chemins de desserte. Ces chemins sont définis à la conception de la centrale pour anticiper les meilleures conditions de mise en œuvre et d'entretien (nettoyage, entretien, ...) de la centrale.

Les locaux techniques

Des locaux techniques sont également installés sur le site. Ils permettent de regrouper l'énergie électrique des panneaux et de la transformer pour l'envoyer sur le réseau de distribution national. Un réseau de câble électrique enfoui permet de centraliser cette énergie depuis les panneaux jusqu'aux locaux techniques. Ces dimensions dépendent de la puissance électrique de l'installation totale.

Un local regroupe également un poste de contrôle/commande de la centrale, un espace pour les équipes d'intervention, le local à déchets, ainsi que le stockage de quelques composants.

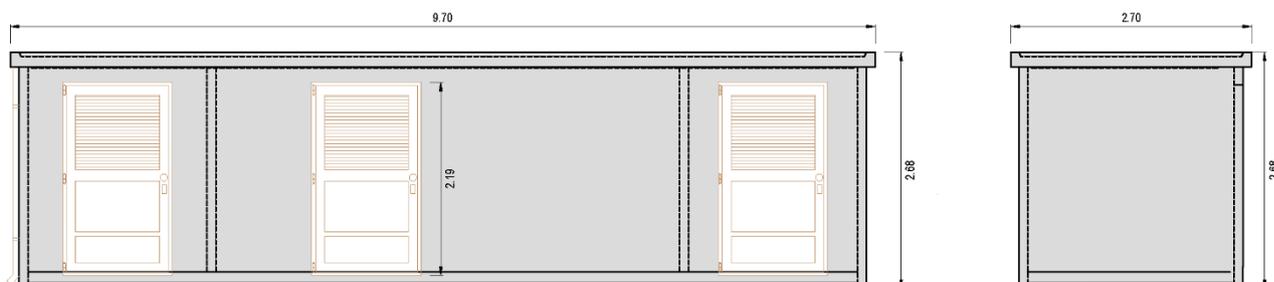


Schéma type du local technique

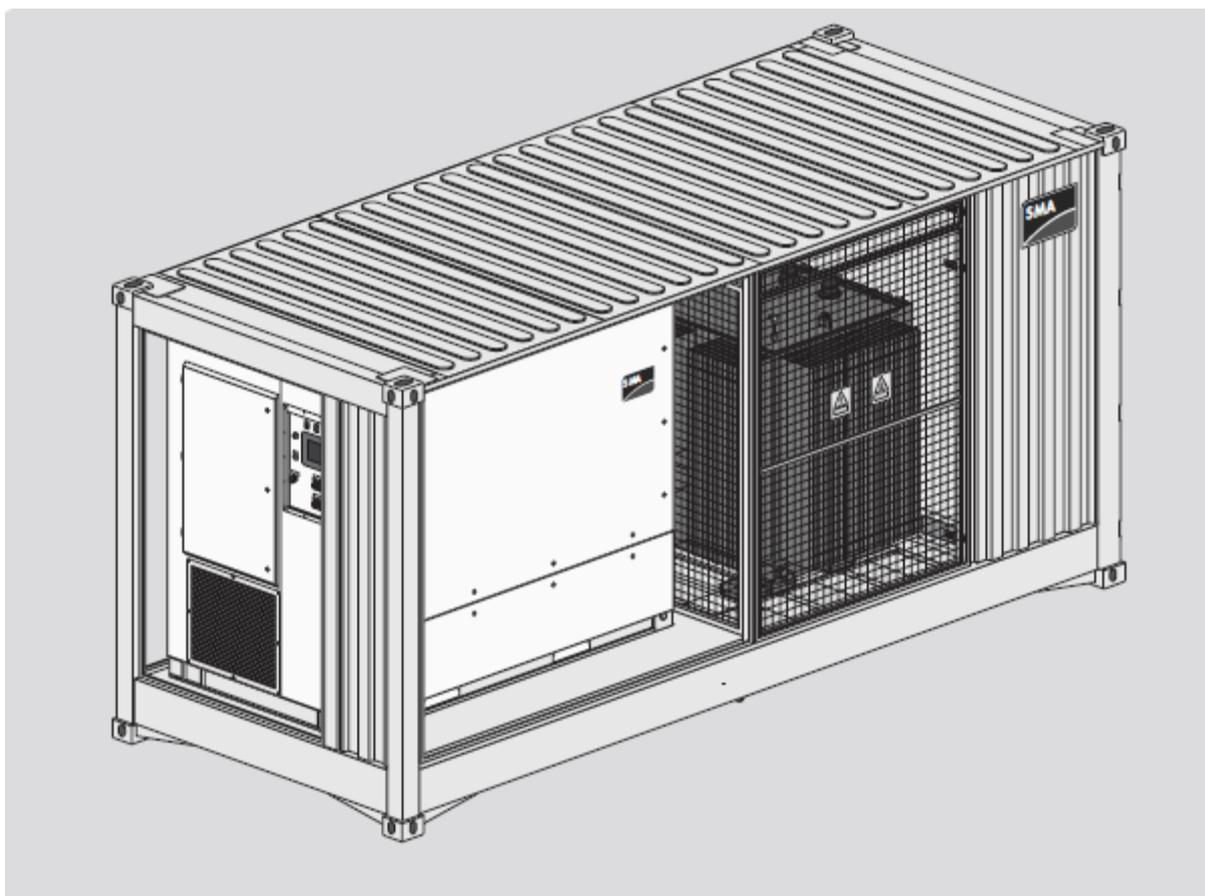


Schéma d'un poste SMA