

PROMESSE UNILATERALE DE BAIL CIVIL DE LOCATION

Stockage délocalisé

ENTRE LES SOUSSIGNES CI-APRES NOMMES

A ETE CONVENUE LA PRESENTE PROMESSE DE BAIL CIVIL DE LOCATION

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Dans un but de simplification, au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- Le "**PROMETTANT**" désignera le ou les promettants, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,

- Le "**BENEFICIAIRE**" désignera le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,

- "**ZONE DE STOCKAGE**" désignera l'ouvrage utilisé pour le stockage même, l'aire de retournement ainsi que tous les éléments nécessaires à l'utilisation et l'exploitation de la zone.

- "**DIGESTAT**" désignera résidus ou déchets « digérés » issus de la méthanisation des déchets organiques et constitué de bactéries excédentaires, matières organiques non dégradées et matières minéralisées qui, après traitement, peut être utilisé comme fertilisant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

"PROMETTANT"

La communauté de communes dénommée LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE, dont le siège est à LOUDEAC (22600) 4-6 Boulevard de la Gare identifiée sous le numéro SIREN 200 067 460.

Représentée par :

Monsieur Xavier HAMON, spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil communautaire du

"BENEFICIAIRE"

La société dénommée BIODEAC, société anonyme par actions simplifiée, au capital de 100,00 euros dont le siège social est à ZAC des Champs de Lescaze (47310) ROQUEFORT, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AGEN sous le numéro 789 447 620.

Représentée par :

Son président, la société dénommée TotalEnergies Biogaz France, Société par Actions Simplifiées au capital social de 8 736 980,00 euros, domiciliée ZAC des Champs de Lescaze (47310) ROQUEFORT et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AGEN sous le numéro 530 045 111,

Elle-même représentée par M. Fabien HAAS, en sa qualité de Directeur Général

Lesquels, préalablement à la promesse de bail civil de location faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

1°) Le PROMETTANT déclare être propriétaire d'un terrain sis [REDACTED] {LOUDEAC (22600) lieudit GUERMELEUC cadastré section YS numéro 130 d'une superficie totale de 332 m² qui sera plus amplement désigné ci-après.

2°) Le BENEFICIAIRE a notamment pour activité le développement d'une filière de collecte de déchets, leur traitement et leur revalorisation, et est à la recherche de terrains susceptibles d'accueillir une Zone de Stockage (ouvrage et aire de retournement), dans le but de stocker du Digestat, et ayant les caractéristiques principales suivantes :

- Type de stockage : fosse circulaire couverte
- Volume de stockage : Volume total 500m³ et 450m³ de volume utile
- Surface au sol nécessaire pour les besoins de la Zone de stockage : 332 m²

La Zone de Stockage pourra être utilisée par le BENEFICIAIRE, pendant la durée du bail, afin de stocker et exploiter le Digestat issu de l'unité de méthanisation située à LOUDEAC avant épandage sur terres agricoles.

Le BENEFICIAIRE pourra exploiter la zone ou la faire exploiter par le biais d'un contrat de prestation de service conclu avec un sous-traitant, qui aura l'exclusivité sur la gestion et l'exploitation de la Zone de Stockage.

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il a sollicité le PROMETTANT pour la location des parcelles ci-dessous mentionnées, avec la possibilité d'y exploiter la Zone de Stockage sur une partie du terrain appartenant au PROMETTANT.

Les soussignés ont convenu d'envisager la conclusion d'un bail civil de location pour une durée de TRENTE (30) ANS, durant lequel le BENEFICIAIRE aura la possibilité d'exploiter la Zone de Stockage sur le terrain du PROMETTANT, destinée à recevoir du Digestat, et par conséquent ont convenu de régulariser la présente promesse de bail civil de location sous conditions suspensives.

PROMESSE DE BAIL CIVIL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

CECI EXPOSE, le PROMETTANT, confère au BENEFICIAIRE, qui accepte, la faculté de prendre, si bon lui semble, à bail dans les termes du Code Civil, le terrain ci-après désigné, avec la possibilité d'y permettre l'exploitation et l'entretien par le BENEFICIAIRE, d'une Zone de Stockage en l'exposé qui précède, que pourra réaliser le BENEFICIAIRE, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après énoncées.

Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse de bail civil de location en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

Il est expressément convenu que toutes conditions suspensives étant réalisées, et faute par le BENEFICIAIRE d'avoir levé l'option dans les formes et délais ci-après fixés, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse. Celle-ci sera alors considérée comme nulle et non avenue, le PROMETTANT recouvrant alors par la seule échéance du terme, non suivie de la réalisation par le BENEFICIAIRE, son entière liberté sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

De convention expresse entre les parties :

- le présent bail n'est pas constitutif de droit réel,
- Le présent bail n'est en aucune manière un contrat de dépôt dans les termes des articles 1915 et suivants du Code Civil, le BENEFICIAIRE conservant la propriété et la responsabilité de l'ensemble des résidus et déchets qui seront stockés par lui dans les ouvrages et installations qui seront réalisés sur la parcelle objet des présentes.

le PROMETTANT ne pourra en aucun cas revendiquer le bénéfice des dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, et articles L 411-1 et suivants du Code rural, la présente convention n'étant pas soumise à la législation, sur les baux commerciaux ou les baux ruraux, en raison

des clauses et conditions particulières s'y trouvant contenues et notamment de la nature des biens et droits immobiliers objets des présentes.

DESIGNATION

Un terrain en nature de terre sis à LOUDEAC (22600), lieudit GUERMELEUC, cadastré sous les relations suivantes :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
000	YS	130	GUERMELEUC	332 m²

TOTAL : 332 m²

Tel que ledit terrain figure sur un plan demeuré annexé aux présentes après mention.

Le BENEFICIAIRE déclare parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité préalablement à la signature des présentes.

Si nécessaire et afin de déterminer avec précision le bien objet des présentes, les parties conviennent qu'il sera établi aux frais exclusifs du BENEFICIAIRE, pour la signature de l'acte réitérant les présentes et en vue de la publicité foncière, un document d'arpentage afin de déterminer l'emprise devant faire l'objet du bail au profit du BENEFICIAIRE et les emprises non comprises dans ledit bail.

Un état des lieux, à la charge du BENEFICIAIRE sera dressé contradictoirement entre les Parties lors de l'entrée en jouissance des biens par le PRENEUR.

PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES

Si le bail civil de location, objet de la présente promesse se réalise, les parties conviennent que le PROMETTANT s'oblige à constituer au profit de la parcelle objet du bail civil de location, les servitudes suivantes :

1°) Servitude de passage

Si le bail civil de location objet de la présente promesse se réalise, les parties conviennent que le PROMETTANT s'oblige à consentir, sur le solde de sa propriété non objet du bail et pour la durée du bail civil de location, tous droits pour permettre l'accès au bien objet des présentes tant pour les besoins de la construction que pour son exploitation.

Ce passage s'exercera sur la voirie actuelle de l'ensemble immobilier dont dépendront les parties prises à bail.

Cette servitude de passage pourra être exercée en tous temps et à toute heure, sans aucune restriction pour se rendre à celui-ci et en revenir à pieds, avec ou sans véhicule, à moteur ou non, sans aucune limitation et ce par le BENEFICIAIRE devenu preneur, ses employés et préposés, ses invités et visiteurs ainsi que pour l'ensemble des besoins liés, si tel est le cas, à la réalisation de la Zone de Stockage, l'entretien et la réparation de celle-ci ainsi que ses équipements, et pour les besoins de l'exploitation.

Ledit passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

De convention expresse entre les parties :

- les caractéristiques de la chaussée correspondante à la piste de chantier, le cas échéant, seront telles que tout véhicule, y compris les grues et convois exceptionnels de fort tonnage pourront accéder à l'emplacement de la Zone de Stockage pendant le chantier et ensuite pour son exploitation et son entretien.

- les frais liés aux accès de la Zone de Stockage seront à la charge du BENEFICIAIRE, notamment les frais de création ou recalibrage des pistes (frais de géomètre et travaux) et l'entretien desdites pistes en toute saison.

Le défaut ou le manque d'entretien de l'un ou l'autre des utilisateurs le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au fonds servant notamment par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.

2°) Servitude de passage de canalisations et de réseaux

Si le bail civil de location objet de la présente promesse se réalise, les parties conviennent que le PROMETTANT s'oblige à consentir sur le solde de sa propriété non objet du bail civil de location et pour la durée du bail, une servitude réelle de passage pour tous les réseaux et câbles enterrés qui pourraient être nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la Zone de Stockage ; cette servitude sera consentie pour la durée du bail civil de location soit TRENTE (30) années à compter de la réitération des présentes par acte authentique.

Ce droit de passage s'exercera sur l'emprise de la servitude de passage susvisée.

Le PROMETTANT promet de constituer sur la parcelle contiguë lui appartenant, et au profit de la parcelle objet de la présente promesse de bail civil de location, une servitude réelle de passage pour tous les réseaux et câbles enterrés qui pourraient être nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la Zone de Stockage ; cette servitude sera consentie pour la durée du bail soit TRENTE (30) années à compter de la réitération des présentes par acte authentique.

Ce droit de passage s'exercera sur l'emprise de la servitude de passage susvisée.

Les différents réseaux et câbles, qui pourront être installés, seront installés et entretenus aux frais du BENEFICIAIRE, devenu preneur. Il devra remettre en état à ses frais la parcelle après travaux.

En cas de détérioration apportée à ces canalisations et réseaux du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai, de manière à apporter au fonds dominant le minimum de nuisances.

A titre de servitude réelle, pendant la durée du bail, le propriétaire du fonds servant s'interdit de construire sur l'emprise susvisée de la servitude au profit des bénéficiaires de ladite servitude. Il devra également veiller à ce que ses plantations ne provoquent aucun désordre auxdits réseaux et câbles.

PROMESSE DE PACTE DE PREFERENCE

En cas de réitération par acte authentique du bail civil de location, objet de la présente promesse et pour le cas où, durant le délai de TRENTE (30) ans à compter de la prise d'effet des présentes par acte authentique, le PROMETTANT se déciderait à vendre les parcelles cadastrées commune de LOUDEAC section YS numéros 130 objet du présent bail, qu'il ait ou non sollicité ou reçu des offres de tiers, il déclare prendre, envers le BENEFICIAIRE, l'engagement de lui faire connaître le prix demandé ou offert, ainsi que ses modalités de paiement et toutes autres conditions auxquelles il serait disposé à traiter ou qui lui aurait été proposées.

A ces prix, modalités de paiement et conditions, le PROMETTANT, s'engage à donner la préférence sur tout autre amateur ou acquéreur qui se présenterait ou se serait présenté, au BENEFICIAIRE devenu preneur qui, en conséquence aura le droit d'exiger que la parcelle dont il s'agit lui soit vendue pour ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

DÉCLARATIONS DU PROMETTANT

Le PROMETTANT déclare :

- qu'il est seul propriétaire du terrain objet des présentes ;
- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire à la libre disposition de ses biens ;
- qu'ils ne font l'objet d'aucune restriction au droit de disposer ;

- qu'ils ne sont grevés d'aucun droit de préemption ou de préférence, de clause d'inaliénabilité pouvant porter atteinte à la réalisation des présentes ;
- qu'ils ne font l'objet d'aucune réquisition ou préavis de réquisition, d'expropriation, de réservation, d'emprise de la part de la collectivité publique ni d'injonction de travaux, et, à sa connaissance, ne sont pas menacés d'en faire l'objet ;
- qu'ils ne sont pas concernés directement ou indirectement par une procédure en demande ou en défense ;
- que le terrain objet des présentes est libre de toute inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, pour ce qui concerne le ou les parties prises à bail.
- que le terrain objet des présentes n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et qu'à sa connaissance le terrain ne contient dans son sous-sol ou son sol aucune pollution.
- que le terrain objet des présentes n'a jamais été remblayé.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Avant l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE et si besoin est, pour les besoins de l'exploitation de la Zone de Stockage, le PROMETTANT devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses prédécesseurs, pouvant le cas échéant se trouver dans le terrain objet des présentes.

L'article L 541-1 II du Code de l'environnement dispose que :

« Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon ».

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance le terrain objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le BENEFICIAIRE devra informer le PROMETTANT de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le BENEFICIAIRE restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le BENEFICIAIRE, ayant l'obligation de remettre au PROMETTANT en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des lieux.

A ce titre, un diagnostic environnemental de pollution des sols et sous-sols sera réalisé par et aux frais du BENEFICIAIRE devenu Preneur, avant l'entrée en jouissance des biens.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, un état des risques en date de ce jour est demeuré annexé aux présentes.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir pris connaissance de cet état et des plans de localisations joints et déclare vouloir faire son affaire personnelle des risques liés à cette situation sans aucun recours contre le PROMETTANT.

CATASTROPHES NATURELLES

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, les immeubles objets des présentes n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur., art. L.125-2) ou technologiques (C. assur., art. L.128-2).

SITUATION LOCATIVE

Le PROMETTANT déclare sous sa responsabilité que le terrain objet des présentes est libre de toute location ou occupation.

DELIVRANCE - ETAT DE L'IMMEUBLE

Le PROMETTANT sera tenu de délivrer le bien loué au BENEFICIAIRE dans un bon état de manière à permettre l'entrée en jouissance desdits biens au BENEFICIAIRE.

SERVITUDES

Le BENEFICIAIRE profitera des servitudes actives pouvant grever les biens loués.

Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou non pouvant grever ces biens, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le PROMETTANT, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi.

Le PROMETTANT déclare à ce sujet, qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur les biens loués, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour.

REGLEMENTATIONS

Le BENEFICIAIRE s'oblige à satisfaire à toutes les charges de Ville et de Police ainsi qu'à la réglementation sanitaire et à la salubrité publique.

Il s'oblige à se conformer à la législation et à la réglementation régissant l'urbanisme ou l'environnement applicable sur le territoire de la commune de situation des biens loués, le tout de manière à ce que le PROMETTANT ne puisse aucunement être inquiété ou recherché à ce sujet.

CONDITIONS DU BAIL CIVIL DE LOCATION

En cas de levée de l'option par le BENEFICIAIRE, selon les modalités ci-après déterminées, le bail civil de location sera consenti aux charges et conditions suivantes :

1°) Entrée en vigueur – Prise d'effet du contrat - Durée

Le bail prendra effet le jour de la signature de l'acte authentique réitérant les présentes et sera consenti pour une durée de TRENTE (30) années à compter de cette date.

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

2°) Destination

Le terrain loué sera destiné à l'exploitation d'une Zone de Stockage pouvant recevoir du Digestat.

3°) Charges et conditions

Le bail civil de location sera consenti et accepté sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter en cas de réitération des présentes :

Autorisation de constructions sur le terrain

Le BENEFICIAIRE, devenu preneur, pourra édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain loué, toute construction nécessaire à l'exploitation de la Zone de Stockage.

Le PROMETTANT déclare être informé par le BENEFICIAIRE de la possibilité de construction sur son terrain, et donne dès à présent, son accord entier et définitif à la réalisation de ces travaux.

Le BENEFICIAIRE poursuivra alors la réalisation desdits aménagements et travaux jusqu'à son achèvement ainsi que les éléments d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à l'utilisation de la zone.

Le BENEFICIAIRE devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines.

Entretien des installations

Le BENEFICIAIRE, devenu preneur, devra pendant tout le cours du bail, conserver en bon état d'entretien la Zone de Stockage, dont il gardera la jouissance et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectués à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage ainsi que le remplacement de tous éléments de la Zone de Stockage et de ses aménagements au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le BENEFICIAIRE devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Cession et apport en société

Le BENEFICIAIRE, devenu preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le bailleur à l'exécution de toutes les conditions du bail civil de location.

Ils demeureront tenus solidairement entre eux et avec le BENEFICIAIRE, vis-à-vis du PROMETTANT, des mêmes obligations que le BENEFICIAIRE.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail civil de location. Toute cession ou tout apport en société devra être notifié, par exploit d'huissier, au PROMETTANT qui conservera tout droit vis-à-vis tant du BENEFICIAIRE que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.

Une copie authentique de l'acte sera délivrée au PROMETTANT aux frais du cessionnaire.

Mise à disposition

Le BENEFICIAIRE pourra librement :

- mettre à disposition tout ou partie des constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail,
- convenir de toutes conventions liées à l'exploitation de la Zone de Stockage implantée sur les parcelles du PROMETTANT.

En conséquence, à l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toute convention d'occupation consentis par le BENEFICIAIRE ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

Contributions

Le BENEFICIAIRE acquittera pendant toute la durée du bail et en sus du prix du bail ci-dessus stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels les constructions qui pourront être édifiées par ses soins seront assujetties.

Assurances

Le BENEFICIAIRE devra s'assurer contre les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation de la parcelle objet des présentes.

Le BENEFICIAIRE sera tenu d'assurer les ouvrages édifiés auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, et de les maintenir assurés pendant toute la durée du présent bail, contre l'ensemble des événements pouvant affecter les biens objet des présentes notamment les risques d'incendies, explosions, tempêtes, grêle, neige, actes de vandalisme, attentats, catastrophes naturelles ainsi que le recours des voisins et des tiers.

En outre, le BENEFICIAIRE ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le PROMETTANT de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués et il ne pourra réclamer aucune indemnité, ni dommages et intérêts au PROMETTANT de ce chef sauf s'il en a été l'auteur.

Les parties conviennent de renoncer réciproquement à tous recours l'une contre l'autre et contre leurs assureurs respectifs. Elles sont informées que cette renonciation devra être signifiée à leurs assureurs par lettre recommandée avec accusé de réception et figurer dans les contrats d'assurance.

Action résolutoire

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le BENEFICIAIRE de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le PROMETTANT, le présent bail sera résilié de plein droit, 6 mois après une mise en demeure délivrée par acte extrajudiciaire au BENEFICIAIRE de régulariser sa situation et contenant déclaration par le PROMETTANT d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai de six mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

Résiliation anticipée

. par le BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE aura la faculté de résilier le contrat par anticipation, à tout moment.

Le congé ainsi donné par le BENEFICIAIRE devra être notifié au PROMETTANT par exploit d'huissier au moins TROIS (3) mois à l'avance. Ce congé constitue un préavis, par suite durant toute la durée du préavis, le BENEFICIAIRE sera toujours redevable envers le PROMETTANT de l'exécution des présentes. A l'expiration du délai de préavis, le BENEFICIAIRE est déchu de tout titre d'occupation du bien loué.

De convention expresse entre les parties, le délai de préavis ne commencera à courir, en cas de congé, qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée.

. par le PROMETTANT

Le PROMETTANT, quant à lui, n'aura aucune faculté de résilier le contrat par anticipation. Il n'aura que le droit d'en demander, éventuellement, la résiliation en cas d'inexécution ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Solidarité et indivisibilité

Pendant le cours du bail civil de location, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le BENEFICIAIRE et ses ayants cause ; ils supporteront les frais de toutes les significations à leur faire.

4°) Loyer

En cas de levée d'option par le BENEFICIAIRE, le présent bail est consenti et accepté, savoir :

Moyennant une redevance de base fixée de la manière suivante

- Durant les TRENTE (30) années du bail : moyennant une redevance annuelle de 450 (quatre cent cinquante) euros pour la totalité de la surface en m² de terrain utilisé, déterminée d'un commun accord entre les parties.

Les parties conviennent que ce loyer ainsi fixé sera révisable annuellement en fonction des variations de l'indice d'achat de l'énergie produite par le projet de méthanisation (coefficient L), l'indice de départ étant celui qui sera connu le jour de la signature de l'acte authentique réitérant les présentes.

Cette redevance annuelle sera payable d'avance à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat au siège social du PROMETTANT.

Révision

La redevance sera révisable chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par application du coefficient L défini ci-dessous :

$$L = 0,3 + 0,3 * ICHTrev-TS/ICHTrev-TS0 + 0,4 * FM0ABE0000/FM0ABE00000$$

Formule dans laquelle :

1°) ICHTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre de chaque année de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;

2°) FM0ABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre de chaque année de l'indice des prix à la production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français) ;

3°) ICHTrev-TS0 et FM0ABE00000 sont les dernières valeurs définitives connues à la date de prise d'effet du présent bail.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

5°) Propriété et sorts des constructions ou ouvrages

A - Au cours du bail

Les constructions et ouvrages édifiés et tous travaux et aménagements effectués par le BENEFICIAIRE resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du bail.

B - A l'expiration du bail

Le BENEFICIAIRE devenu preneur s'engage :

- à vider le stockage au terme du bail.
- à faire établir et produire au PROMETTANT devenu bailleur, un diagnostic environnemental de pollution des sols et sous-sol.

Les parties conviennent qu'au terme du bail :

. Cas numéro 1 : A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, le PROMETTANT entend conserver la Zone de Stockage : les travaux édifiés par le BENEFICIAIRE ou ses ayants cause, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront la propriété du PROMETTANT sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater et sans indemnité.

Il est ici expressément convenu que le PROMETTANT prendra les biens dont s'agit dans l'état où ils se trouveront lors du transfert de propriété de sorte qu'il ne pourra exiger du BENEFICIAIRE, sauf le cas où ce dernier n'aurait pas respecté son obligation d'entretien, ci-dessus convenue :

- ni une remise à l'état neuf des constructions.
- ni un enlèvement de cet équipement.

Le PROMETTANT devra alors impérativement notifier son intention au BENEFICIAIRE de conserver la Zone de Stockage par exploit d'huissier et avec un préavis de SIX (6) mois avant l'expiration du bail.

. Cas numéro 2 : A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, le BENEFICIAIRE s'engage à assurer à ses frais, la remise en état de la parcelle.

Un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après la remise en état du terrain.

6°) Garantie de remise en état

Afin de garantir financièrement au PROMETTANT, le respect par le BENEFICIAIRE de son obligation de remise en état de la parcelle objet des présentes et la mise en œuvre de cette remise en état à l'expiration du bail, les parties conviennent comme condition essentielle et déterminante des présentes :

- Que le BENEFCIAIRE s'obligera à provisionner, sur un compte séquestre spécifique à la présente opération auprès de l'établissement bancaire ou financier de son choix, une somme de Vingt Cinq Mille euros (25000€) correspondant au coût estimatif par les parties de l'enlèvement des ouvrages réalisés et de la remise en état de la parcelle.

- Que pour assurer au PROMETTANT l'exécution par le BENEFCIAIRE des engagements ainsi souscrits, le compte ci-dessus sera nanti au profit du PROMETTANT,

- Que ce nantissement de compte au profit du PROMETTANT sera destiné exclusivement à garantir ce dernier de la bonne exécution par le BENEFCIAIRE de son engagement de remise en état de la parcelle, à l'exclusion de tout autre engagement de sorte que le nantissement de compte dont s'agit sera caduc de plein droit :

* En cas d'usage par le PROMETTANT de la faculté de conserver les ouvrages et installations ainsi qu'il est dit ci-dessus,

* Dès justification par le BENEFCIAIRE, par tout moyen, du respect de l'ensemble de ses engagements de remise en état de la parcelle.

Et en conséquence dans ces deux cas, le PROMETTANT ne pourra revendiquer aucun droit sur le compte séquestre dont s'agit.

Les parties conviennent que ce compte devra être ouvert et nanti au profit du PROMETTANT au plus tard le 31 décembre de la vingt-huitième (28^{ème}) année à compter de la date de réitération des présentes par acte authentique et justifié au PROMETTANT.

7°) Garantie du PROMETTANT

Le PROMETTANT garantira par ailleurs au BENEFCIAIRE la jouissance paisible des Biens, en mettant notamment tout en œuvre pour que l'exploitation de la Zone de Stockage se déroule sans encombre.

Le PROMETTANT s'interdira, tout acte susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance promises au BENEFCIAIRE et notamment tout acte susceptible de porter atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques du terrain.

Enfin le BENEFCIAIRE s'oblige à préserver toute installation du PROMETTANT qui serait implantée sur le surplus de sa propriété non objet des présentes.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est établie sous les conditions suspensives ci-après énoncées stipulées dans l'intérêt du BENEFCIAIRE et dont la réalisation n'aura pas, de convention expresse entre les parties, un effet rétroactif sur la conclusion du bail civil de location objet des présentes.

Il est convenu que :

- chaque partie a la possibilité de renoncer à une condition suspensive stipulée dans son intérêt. Cette renonciation devra résulter d'une manifestation de volonté expresse et écrite ;

- conformément à l'article 1304-3 du Code Civil, la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement.

1) La justification que la situation hypothécaire du PROMETTANT ne révèle pas d'empêchement ou d'inscription susceptible de remettre en cause le bail.

2) Que l'examen des titres de propriété du PROMETTANT ne fasse pas apparaître :

- l'existence d'une servitude non portée à la connaissance du BENEFCIAIRE,

- un vice quelconque affectant le projet du BENEFCIAIRE.

Le cas échéant, que le PROMETTANT rapporte toutes autorisations nécessaires pour garantir le BENEFCIAIRE contre tous risques d'éviction.

3) Qu'il soit obtenu par le BENEFCIAIRE toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de ladite Zone de Stockage destinée à recevoir du Digestat, qui pourra être réalisée sur le terrain objet des présentes. Notamment, et sans que cette liste soit limitative, l'obtention d'un arrêté préfectoral du plan d'épandage,

INDEMNITE D'IMMOBILISATION – PROVISION SUR FRAIS

Les parties conviennent qu'il n'est versé aucune indemnité d'immobilisation

DUREE ET MODE DE REALISATION DE LA PROMESSE

La réalisation de la présente promesse pourra être demandée par le BENEFICIAIRE, **au plus tard dans le délai de TRENTE SIX (36) mois de la signature des présentes** et sous réserve à peine de nullité absolue que les conditions suspensives soient réalisées ou que le BENEFICIAIRE y ait renoncé dans les délais stipulés ci-dessus.

Passé ce délai sans que le PROMETTANT ait reçu, de la part du BENEFICIAIRE, la déclaration d'intention de prendre à bail civil de location le terrain ci-dessus désigné, selon les modalités convenues ci-dessus, la présente promesse sera considérée comme caduque, sans que le PROMETTANT ait besoin de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité judiciaire.

Le BENEFICIAIRE pourra lever l'option soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par écrit remis au PROMETTANT contre récépissé.

L'écrit contenant la levée d'option devra être adressé ou remis au PROMETTANT et lui parvenir au plus tard le jour d'expiration du délai.

L'acte authentique constatant la réalisation du bail civil de location sera reçu par Me Laurent ALEAUME, notaire à AGEN, choisi d'un commun accord entre les parties, dans le délai maximum de DEUX (2) mois à compter de la levée d'option.

EXECUTION FORCEEE

Si toutes les conditions suspensives étant réalisées et que le BENEFICIAIRE a procédé à la levée d'option selon les modalités et délais visés ci-dessus, l'une des parties se refuse à signer l'acte authentique de bail à construction, l'autre pourra l'y contraindre par toutes voies et moyens de droit, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels elle pourra prétendre. Dans ce but, il sera fait sommation par voie extrajudiciaire à la partie défaillante d'avoir à se trouver en l'étude du notaire rédacteur à tels jours et heures qui seront fixés pour signer l'acte authentique ou établir un procès-verbal de difficultés ou de défaut.

OBLIGATIONS DU PROMETTANT

Le PROMETTANT oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Compte tenu du caractère particulier de la présente promesse, il est ici expressément convenu, comme conditions essentielles des présentes sans lesquelles le BENEFICIAIRE n'aura pas régularisé les présentes, savoir :

- le PROMETTANT s'oblige à fournir au notaire chargé de dresser l'acte de bail civil de location tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et le terrain objet des présentes.

Le PROMETTANT s'oblige, pour lui-même et ses ayants-droits, à ne réaliser, tant sur le terrain objet du présent bail que sur le solde de sa propriété, aucune construction, aucun aménagement et aucune activité susceptibles d'engendrer une gêne à l'exploitation de la Zone de Stockage pouvant être réalisée par le BENEFICIAIRE.

Le PROMETTANT s'oblige également, pour lui-même et ses ayants-droits à respecter les contraintes de la Zone de Stockage.

Etant ici expressément convenu que pour le cas de non respect de ces obligations :

- le BENEFICIAIRE pourra exiger du PROMETTANT, par exploit d'huissier, la destruction des aménagements, ouvrages ou plantations et la cessation d'activité réalisés en fraude de cette convention.

- et qu'à compter de la notification qui lui en aura été faite, il sera dû par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE, à titre de dédommagement, une indemnité journalière égale à la perte d'exploitation du BENEFICIAIRE.

CONDUITE DES PARTIES

Chacune des parties déclare qu'elle, ses administrateurs, dirigeants ou agents (y compris ses filiales et les administrateurs, dirigeants ou agents de ses filiales) n'a pas fait, offert, ou autorise, et s'engage à ne pas faire, offrir ou autoriser, pour tout ce qui est afférent aux stipulations de la présente promesse, aucun paiement, don, cadeau, promesse de paiement ou autre avantage, que ce soit directement ou par l'intermédiaire d'une autre personne ou entité, a ou pour l'usage ou pour le profit de tout agent public, ou tout autre personne ou entité, des lors qu'un tel paiement, don, cadeau, promesse de paiement ou autre avantage est de nature à violer (i) les lois en vigueur en France; (ii) les lois prohibant la corruption dans les pays où celle-ci est immatriculée ou les lieux où se situent l'essentiel de ses activités.

SANCTIONS ECONOMIQUES

Le présent contrat doit être exécuté par les Parties en conformité avec les lois, réglementations sur le contrôle des exportations et les sanctions économiques applicables aux Parties.

Aucune Partie ne sera dans l'obligation d'exécuter ses obligations dues au titre du Contrat si cette exécution constitue ou pourrait constituer une violation ou être incompatible avec, ou exposer cette Partie (ci-après la « Partie Affectée ») à des condamnations en vertu de toutes lois ou règlements applicables aux Parties en matière de contrôles des exportations et de sanctions économiques. Si c'est le cas, la Partie Affectée doit alors dans les meilleurs délais notifier par écrit à l'autre Partie son impossibilité d'exécuter le Contrat.

Dès que cette notification a été donnée, la Partie Affectée peut dès lors :

- (i) suspendre l'exécution de ses obligations contractuelles affectées jusqu'à ce qu'elle soit en mesure d'exécuter légalement ses obligations ou ;
- (ii) mettre fin au Contrat lorsque la Partie Affectée ne peut exécuter légalement ses obligations.

DONNEES PERSONNELLES

Les Parties s'engagent à se conformer à la réglementation en vigueur relative à la collecte et aux traitements des données personnelles ci-après désignées « Données Personnelles » et en particulier au Règlement Général sur la Protection des Données Personnelles (RGDP) entrant en vigueur le 25 mai 2018.

Lorsqu'elles traitent des Données Personnelles, les Parties garantissent notamment qu'elles :

- N'utilisent pas les Données Personnelles pour d'autres fins que celles de l'exécution du Contrat ;
- Ne conservent pas les Données Personnelles au-delà de la durée strictement nécessaire aux finalités pour lesquelles elles sont traitées dans le cadre du Contrat, tout en respectant les contraintes légales et réglementaires en matière de prescription ;
- Ne communiquent pas, ni ne cèdent les Données Personnelles à des tiers non autorisés ;
- Mettent en œuvre toutes les mesures nécessaires techniques et organisationnelles pour assurer la confidentialité des Données Personnelles ainsi que leur sécurité physique et logique contre toute atteinte intentionnelle ou non intentionnelle.

En outre, les Parties s'engagent à :

- Transférer les Données Personnelles exclusivement vers des pays membres de l'Espace Economique Européen ou offrant une « protection adéquate » au sens de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés. Elles s'interdisent donc pendant l'exécution du Contrat, notamment de changer le pays d'hébergement des Données ou de faire intervenir, dans le cadre de la fourniture des prestations, des prestataires tiers tels que sous-traitants situés dans un pays n'offrant pas un niveau de protection adéquat selon la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés ou de procéder à tout autre acte pouvant être interprété comme un transfert de données à caractère personnel en dehors de l'Union Européenne selon la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, sans l'autorisation préalable et écrite de l'autre Partie ;
- Collaborer étroitement lors de la réalisation de toute éventuelle formalité relative à l'exécution du Contrat sur demande de l'autre Partie au Contrat et à coopérer avec les autorités de protection des données compétentes, notamment en cas de demande d'information ou de contrôle et en particulier :
 - Assister l'autre Partie pour fournir tout ce qui concerne l'identification, la localisation, la lisibilité et la disponibilité des Données Personnelles et plus globalement les traitements réalisés, telles que demandées par l'autorité de contrôle,
 - Coopérer pleinement pour faciliter l'accès à l'autorité de contrôle aux Données Personnelles,
 - Ne fournir les Données Personnelles à l'autorité de contrôle qu'après accord préalable de l'autre Partie ;
- Maintenir et respecter les mesures de sécurité adéquates d'un point de vue technique pour protéger les Données Personnelles, contre toute destruction accidentelle ou illicite, ou perte accidentelle, dommages, altérations, divulgation ou accès non autorisé en particulier lorsque le traitement implique la transmission des données ou bases de données à travers un réseau, et contre toute autre forme de traitements illicites ;

- Informer l'autre Partie ou son interlocuteur privilégié de toute faille de sécurité immédiatement et au plus tard dans les 24 heures et à prendre toutes les mesures nécessaires pour corriger celle-ci dans les plus brefs délais en conformité avec les dispositions légales ou réglementaires ou les recommandations des autorités de contrôle de protection des données personnelles applicables en la matière. A cet égard, l'autre Partie sera tenue informée au fur et à mesure des actions entreprises ;

- Ne communiquer à aucun moment les Données Personnelles à une entité gouvernementale ou toute autre autorité y compris sur réquisition légale ou réglementaire, sans notification préalable à l'autre Partie ;

- Sur demande de l'autre Partie, à modifier ou supprimer les Données Personnelles à la suite, notamment, de l'exercice par une personne physique, de son droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur en écrivant à l'adresse suivante rgpd-tbf@totalenergies.com ou par courrier à l'adresse suivante : Totalenergies Biogaz France, service juridique, ZAC des Champs de Lescaze, 47310 Roquefort..

Toute évolution réglementaire en matière de protection des Données Personnelles qui pourrait donner lieu à un renforcement des obligations au titre du présent article est immédiatement mise en œuvre par les Parties.

INTERDICTION D'ALIÉNER

Le PROMETTANT s'interdit, pendant le temps qui précédera l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, toute aliénation totale ou partielle des biens objet de la présente promesse de bail civil de location, ainsi que de les grever d'une charge réelle quelconque ou de leur apporter une dégradation ou une modification quelconque, à l'exception des travaux nécessaires qu'il pourrait être amené à effectuer à ses frais pour les conserver dans leur état actuel.

En cas de manquement à cette interdiction, le BENEFICIAIRE pourra, si bon lui semble, renoncer à la présente promesse.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

Il n'est prévu aucun dépôt de garantie au titre du présent bail.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- que leur état-civil et leurs qualités indiquées en têtes des présentes sont exacts ;
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;

- qu'elles ne sont concernées :

- . par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure,

- . par aucune des dispositions de la loi numéro 89-1010 du 31 Décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire et notamment par le règlement des situations de surendettement.

- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;

- ET que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Le BENEFICIAIRE pourra substituer dans le bénéfice de la présente promesse de bail, toute personne physique ou morale de son choix mais sous réserve de la réalisation des conditions ci-après à laquelle est soumise la validité de cette substitution :

- que celle-ci ne porte pas atteinte à l'indivisibilité de la promesse.

- que le BENEFICIAIRE reste solidairement tenu avec le substitué des obligations nées de la présente promesse jusqu'à sa réalisation ;

- que l'acte de substitution soit signifié au PROMETTANT s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.

MANDAT

Les parties, agissant dans un intérêt commun, mandatent expressément le ou les notaires susnommés à l'effet de prêter leur concours au bail civil de location.

En conséquence, le notaire est mandaté à l'effet, notamment :

- de procéder à toutes notifications auprès de toutes administrations en vue de purger tous droits de préemption et de signer en leur nom les documents administratifs nécessaires,
- de solliciter auprès de toutes personnes et administrations les pièces et documents préalables nécessaires à la rédaction de l'acte authentique.

ENREGISTREMENT - FORMALITES

Le BENEFICIAIRE dispense le notaire de faire publier le présent acte au bureau des hypothèques, se réservant de faire procéder à cette formalité ultérieurement, s'il le juge utile.

Par suite, le présent acte sera présenté à la formalité de l'enregistrement.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le BENEFICIAIRE, qui s'oblige à leur paiement.

JURIDICTION COMPETENTE

Il est expressément fait attribution de compétence aux Tribunaux du ressort du siège social du BENEFICIAIRE pour toutes les instances et procédures autres que les actions réelles immobilières, et ce, même en cas de pluralité d'instances ou de parties, ou même d'appel en garantie.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

Fait en DEUX exemplaires originaux dont l'un pour le PROMETTANT, l'un pour le BENEFICIAIRE, sur DIX-SEPT pages.

- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

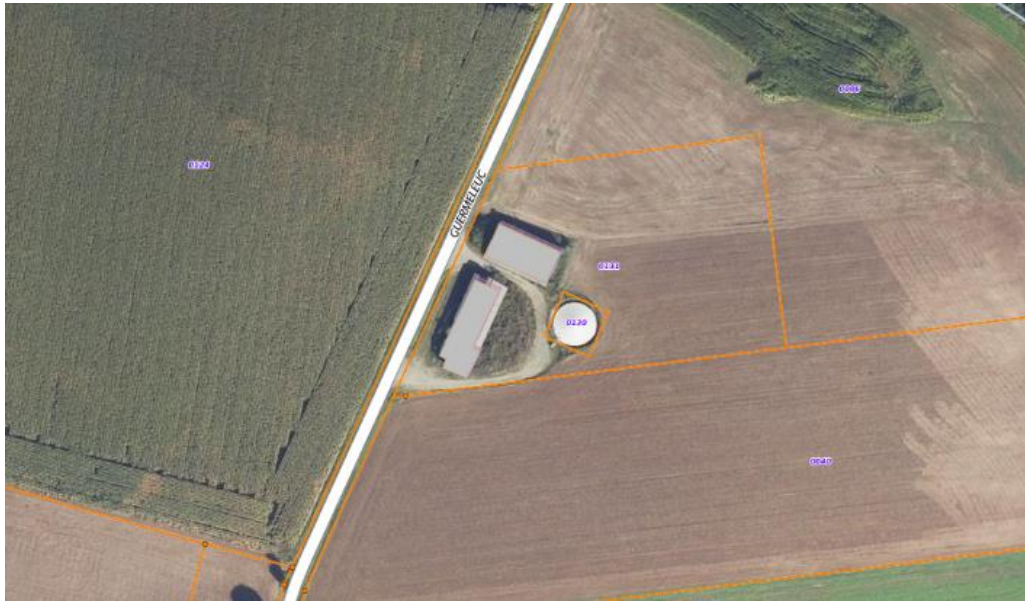
A

Le

LE PROMETTANT

LE BENEFICIAIRE

ANNEXE 1 : Plan de situation de la Zone de Stockage



GEOPORTAIL



GOOGLE MAPS

ANNEXE 2 : Plan de masse de la Zone de Stockage



ANNEXE3 : Etat des Risques Miniers, Naturels et Technologiques

ANNEXE 4 : Descriptif Géorisque