

PROMESSE DE BAIL A USAGE COMMERCIAL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Terrain situé à Veuzain-sur-Loire (41)

Entre les soussignés :

- Commune de Veuzain-sur-Loire.

Ci-après dénommée « le Bailleur », d'une part,

ET

- **La société HYDROSPOT**, Société par actions simplifiée au capital de 10 000 €, ayant son siège social 1 cour du Havre – 75008 PARIS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le n 915.346.126 RCS PARIS, représentée par sa Directrice Générale, la SAS MYLA ENERGIE, elle-même représentée par son Président, Monsieur Arnaud RAUZY, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « le Preneur », d'autre part,

Ci-après ensemble dénommées collectivement « les Parties » ou individuellement « une Partie »,

Ont préalablement à la promesse de bail sous conditions suspensives objet des présentes, ci-après « la Promesse », exposé ce qui suit :

[Table des matières](#)

Article 1 - Définitions	2
Article -2 – Préambule – Déclarations - Soumission volontaire du bail au statut des baux commerciaux	2
Article 3 – Bien Loué	3
Article 4 – Clauses et conditions du Bail	4
4.1 Affectation des lieux loués	4
4.2 Durée du bail	4
4.3 Loyer et charges – Dépôt de garantie.....	4
4.4 Etat des lieux loués.....	4
4.5 Entretien des locaux loués.....	4
4.6 Travaux Autorisés	5
4.7 Réparations.....	5
4.8 Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation.....	5
4.9 Accès au site	6
4.10 - Assurances.....	6
4.11 Cession - Sous-location – Vente des locaux loués	6
Article 5 - Conditions suspensives	7

5.1 Obtention des autorisations nécessaires au raccordement électrique :.....	7
5.2 Obtention du permis de construire :	7
5.3 Etudes environnementale et pollution des sols	7
5.4 Accord de financement	8
5.5 Origine de propriété	8
5.6 Urbanisme	8
5.7 Délai de réalisation des conditions suspensives :.....	8
5.8 Faculté de renonciation aux conditions suspensives :.....	8
Article 6 - Substitution du Preneur - Cession de la Promesse	8
Article 7 - Obligations du Bailleur.....	9
Article 8 – Durée de la Promesse	9
Article 9 – Dispositions diverses.....	10
9.1 Confidentialité	10
9.2 Validité – Divisibilité	10
9.3 Devoir précontractuel d’information (article 1112-1 du Code Civil).....	10
9.4 Contrat de gré à gré.....	10
9.5 Exercice des droits.....	11
9.6 Notifications	11
9.7 Frais	11
9.8 Droit applicable – Compétence.....	11
9.9 Enregistrement.....	12
9.10 Signature électronique.....	12
9.11 Annexe.....	12

Article 1 - Définitions

Dans la Promesse et dans le Bail, y compris dans le présent article, chacune des expressions suivantes lorsqu’elle portera une majuscule aura le sens qui lui est donné au présent article :

Bail	Désigne le bail commercial objet de la Promesse qui sera conclu entre les Parties suivant la levée de la dernière condition suspensive.
Bien Loué	A le sens qui lui est donné à l’article 3.
Groupe Barthe Enr	Désigne le groupe de sociétés formé par la société mère SIJU FINANCE (SIREN 443.742.531) et les filiales, directes ou indirectes, qu’elle contrôle au sens de l’article L 233-3 du code de commerce.
Travaux Autorisés	A le sens qui lui est donné à l’article 4.6

Article -2 – Préambule – Déclarations - Soumission volontaire du bail au statut des baux commerciaux

Le Preneur est une société du Groupe Barthe Enr, producteur indépendant français à la tête de 38 installations hydroélectriques et avec de nombreux projets en cours. Fort de son expérience dans le secteur depuis plus de 20 ans, le Groupe Barthe Enr a étendu ses compétences dans les multiples cœurs de métiers de l'hydroélectricité par le biais de ses filiales.

Le Preneur exerce également une activité commerciale de revente de l'énergie renouvelable acquise auprès de producteurs indépendants d'énergie hydroélectrique. Il cherche à développer ses activités tout en répondant aux besoins actuels de flexibilité et de maintien d'équilibre du réseau électrique national. A cet effet, il a pris contact avec le Bailleur afin de développer son projet et d'installer sur le terrain du Bailleur un parc de batteries destinées au stockage de l'électricité pour la stabilisation du réseau électrique, « le Projet ». Cette démarche s'inscrit dans la stratégie d'intégration verticale des métiers de l'énergie par le Groupe Barthe Enr. La Promesse a pour objet de permettre l'étude et la réalisation du Projet.

Le Bailleur et le Preneur déclarent que :

- Ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- Ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

Le Bailleur déclare en outre que le bien objet de la Promesse est libre de toute occupation et de toute servitude.

Les Parties reconnaissent que la Promesse porte sur un terrain nu sur lequel va être installé un parc de batteries composé essentiellement d'un bâtiment étanche abritant les batteries et de deux transformateurs.

Néanmoins, le Bailleur souhaitant s'assurer d'une stabilité locative et le Preneur souhaitant pérenniser les conditions d'exercice de son activité de stockage d'électricité dans un même lieu, les Parties ont souhaité faire une application volontaire du statut des baux commerciaux.

Ainsi, de convention expresse entre le Bailleur et le Preneur, les Parties déclarent soumettre le Bail objet de la Promesse et ses renouvellements aux dispositions du statut des baux commerciaux visées par les L 145-1 et suivants du Code de commerce.

Ceci exposé, le Bailleur promet de donner à bail commercial au Preneur qui accepte de louer, sous les conditions et réserves ci-après stipulées, le bien dont la désignation suit :

Article 3 – Bien Loué

Le Bailleur déclare être propriétaire de la parcelle de terrain située sur la commune de Veuzain-sur-Loire (41150), au 5, avenue de la République, cadastrée section 00 numéro X537.

La location objet de la Promesse porte sur une portion de terrain nu de superficie d'environ 2000 m², située dans la partie sud de la parcelle, et sur la voie d'accès à la parcelle, matérialisées sur le plan ci-annexé, ci-après « le Bien Loué ». La superficie exacte sera définie une fois que l'ensemble des caractéristiques techniques du parc de batteries seront connues (raccordement électrique, voie d'accès, sécurité incendie, prescriptions diverses, etc.). Le Bailleur mettant à disposition une parcelle de plus de 6000 m², un ajustement et un métré seront réalisés dans le cadre de la constitution du projet. Les frais de division parcellaire seront à la charge du Preneur.

Le Bailleur s'engage à consentir au profit du Preneur une servitude d'accès permanente, garantissant l'accès libre et sans restriction au Bien Loué, 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, pour le Preneur, ses ayants droit, sous-traitants, prestataires et toute personne autorisée par lui, afin d'assurer le fonctionnement et l'entretien du site dans des conditions optimales.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue de la Promesse.

Article 4 – Clauses et conditions du Bail

La location, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et notamment aux clauses et conditions ci-dessous :

4.1 Affectation des lieux loués

Le Preneur ne pourra utiliser le Bien Loué qu'à usage commercial à l'effet d'exercer les activités suivantes : stockage, production et services de flexibilité du réseau d'électricité.

4.2 Durée du bail

Le Bail sera consenti pour une durée de neuf ans. Conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le Preneur aura la faculté de mettre fin au Bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre avec avis de réception.

Le Bailleur disposera de la même faculté s'il entend se prévaloir des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code du commerce, en délivrant congé par acte extrajudiciaire, conformément à l'article L. 145-9 du Code de commerce.

4.3 Loyer et charges – Dépôt de garantie

Le loyer sera fixé à la somme de 12 000 € (douze mille euros) hors taxes par an, payable trimestriellement et d'avance en quatre termes égaux de 3 000 € (trois mille euros) hors taxes, par virement bancaire. Chaque terme sera majoré de la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer.

Le loyer sera indexé tous les ans, à la date anniversaire du Bail, sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) mentionné à l'alinéa premier de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, tel qu'il résulte du décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008.

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur versera au Bailleur, le jour de la signature du Bail, la somme de 3 000 € (trois mille euros) correspondant à un trimestre de loyer hors-taxes, à titre de dépôt de garantie.

Le Preneur souscrira directement tous les abonnements auprès des fournisseurs d'eau, d'électricité, d'assurance, de téléphonie et internet de son choix et s'acquittera directement auprès d'eux des consommations correspondantes, de sorte que le Bail ne donnera pas lieu au règlement de charges par le Preneur. Toutefois, le Preneur remboursera au Bailleur la taxe foncière afférente au Bien Loué au prorata de la surface occupée.

4.4 Etat des lieux loués

Le Preneur prendra le Bien Loué dans l'état où il se trouvera au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires. Un constat contradictoire de l'état des lieux sera annexé au bail.

4.5 Entretien des locaux loués

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail sans délai et à ses frais, les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou réparation qui s'avèreraient nécessaires, et qui seront à sa charge en vertu du Bail.

4.6 Travaux Autorisés

A compter de la levée de la dernière condition suspensive, en concertation avec le Bailleur, le Preneur est autorisé à réaliser, à ses frais et sous le contrôle de son architecte, s'il y a lieu, les travaux d'aménagement du Bien Loué nécessaires à l'installation de son parc de batteries, dont principalement :

- Les travaux de terrassement,
- Les travaux de construction du bâtiment abritant les batteries,
- Tranchées pour l'acheminement des câbles électriques et l'écoulement des eaux,
- Chemin d'accès poids lourds (piste stabilisée perméable),
- Zone de parking (sol stabilisé perméable),
- Réserve d'eau de 120 à 150 m3 pour la sécurité incendie si absence de bouche incendie à proximité,
- Clôture et portail,
- Installation et pose des transformateurs,
- Réalisation des raccordements électriques,

Ci-après désignés « les Travaux Autorisés »

Le Preneur s'engage à assurer le suivi de ces travaux et demeurera responsable de toute remise en état des constructions ou installations issues des Travaux Autorisés, rendue nécessaire par des malfaçons ou vices de construction, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

Au cours du bail, le Preneur pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux de mise en place de nouveaux équipements ou installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent pas changer la destination du Bien Loué.

En fin de bail, tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront lors du départ du Preneur, ou de ses ayants cause, la propriété du Bailleur sans indemnité. Le Bailleur ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, que pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions réglementaires. Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que les containers et transformateurs par exemple, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

Préalablement à la réalisation du Bail, le Preneur réalisera une étude de pollution du sol du Bien Loué qui fera foi pour déterminer si la pollution éventuelle est antérieure à la prise à Bail. Ainsi, en fin de bail :

- Si une pollution du sol antérieure à la réalisation du Projet est détectée, le Preneur ne sera en aucun cas tenu de mener les travaux de dépollution spécifiques à cette pollution. Ceux-ci resteront à la discrétion et à la charge du Bailleur.
- Si l'activité exercée par le Preneur sur le Bien Loué a entraîné une pollution du sol, celui-ci devra prendre en charge sous sa seule responsabilité et à ses seuls frais toute dépollution et excavations nécessaires pour redonner au Bien Loué la compatibilité avec l'usage qui était le sien au début du Bail.

4.7 Réparations

Le Preneur supportera la charge de toutes les réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent du Bien Loué en bon état.

4.8 Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation

Le Preneur supportera, sans recours contre le Bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle du Bien Loué.

4.9 Accès au site

A compter de la signature du Bail, le Preneur bénéficiera d'un accès permanent et autonome au Bien Loué, depuis l'Avenue de la République.

Cet accès devra permettre l'intervention rapide des services de secours et d'incendie, d'agents de société de gardiennage, de techniciens et de toute personne ou société désignée par le Preneur, sans préavis, 24 heures sur 24. Il devra toujours être libre de tout encombrement afin de ne pas empêcher ou perturber leur passage. Le passage de poids lourds (essentiellement lors de la construction du site) y est d'ores et déjà autorisé par le Bailleur.

Le site étant entièrement automatisé, la fréquence des accès sera très limitée.

4.10 - Assurances

Le Preneur s'engage à contracter auprès de compagnies notoirement solvables et à supporter le coût de toute police d'assurances utiles, tant pour son compte que pour celui du Bailleur.

Les polices d'assurance souscrites par le Preneur, tant pour son compte que pour celui du Bailleur, devront prendre effet à compter de la date du début du Bail.

Le Preneur veillera que les polices d'assurance précisent, tant pour son compte que pour celui du Bailleur, obligatoirement la garantie RECOURS DES VOISINS ET DES TIERS.

Le Preneur sera tenu d'acquitter les primes d'assurance aux dates d'échéance et de justifier de la validité des contrats souscrits et du quittancement des primes auprès du Bailleur.

Le Preneur informera le Bailleur des conditions du contrat d'assurance souscrit tant pour son compte que pour celui du bailleur.

Le Preneur délivrera au Bailleur le tableau des garanties souscrites par le preneur, tant pour son compte que pour celui du bailleur.

Le preneur informera le Bailleur de tout changement du contrat d'assurance dans les quinze (15) jours suivant la modification. Le Bailleur se réserve le droit de dénoncer le bail, si les nouvelles conditions souscrites ont pour conséquence de rendre la couverture assurantielle nulle ou insuffisante au regard des dommages ou des sinistres pouvant être provoqués par l'activité du Preneur.

Le Preneur devra déclarer à son assureur, dans un délai de cinq (5) jours ouvrés, tout sinistre affectant le bien loué, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. Il en tiendra informé le Bailleur.

Le Preneur s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes.

En cas de sous-location autorisée, le sous-locataire devra souscrire des garanties identiques à celles souscrites par le Preneur tant pour son compte que pour celui du Bailleur.

4.11 Cession - Sous-location – Vente des locaux loués

Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et avec l'accord préalable et par écrit du Bailleur.

La sous-location ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable et par écrit du Bailleur. Celui-ci devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

Toutefois, la sous-location est d'ores et déjà autorisée au profit de toute société du Groupe Barthe ENR.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués. Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit du Preneur dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies.

Article 5 - Conditions suspensives

La réalisation de la Promesse est soumise aux conditions suspensives suivantes :

5.1 Obtention des autorisations nécessaires au raccordement électrique :

La Promesse est conclue sous condition suspensive que le Preneur ait obtenu une autorisation de raccordement de son installation au réseau de distribution électrique, accordée par ENEDIS, dont le coût s'élève à un montant maximum de 120 000 € (cent-vingt mille euros) hors-taxes.

La condition suspensive ainsi stipulée sera considérée comme réalisée à la date de signature de la proposition technique et financière (PTF) entre ENEDIS et le Preneur.

Le Preneur devra informer le Bailleur des suites données à sa demande dès qu'il en aura eu connaissance et donc de la réalisation ou de la non-réalisation de la condition, conformément aux dispositions de l'article 9.6 ci-après.

Pour se prévaloir de la présente condition suspensive, le Preneur devra justifier auprès du Bailleur, à première demande de ce dernier, du dépôt d'une demande d'autorisation de raccordement, au plus tard dans les 2 mois suivant la signature de la Promesse.

5.2 Obtention du permis de construire :

La réalisation des Travaux Autorisés est d'ores et déjà expressément autorisée par le Bailleur. Cependant, le Preneur doit obtenir les autorisations administratives nécessaires. La Promesse est conclue sous la condition suspensive de l'obtention par le Preneur d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait pour la réalisation des Travaux Autorisés.

Le Preneur devra informer le Bailleur des suites données à sa demande, dès qu'il en aura eu connaissance et donc de la réalisation ou de la non-réalisation de la condition, conformément aux dispositions de l'article 9.6 ci-après.

Pour se prévaloir de la présente condition suspensive, le Preneur devra justifier auprès du Bailleur, à première demande de ce dernier, du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire, au plus tard dans les 6 mois suivant la signature de la Promesse.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le Preneur de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

5.3 Etudes environnementale et pollution des sols

Le Preneur est autorisé à faire réaliser à ses frais et sous sa responsabilité tout sondage, étude de sol, de sous-sol, tout prélèvement et toutes analyses en vue de faire établir un diagnostic environnemental.

La Promesse est conclue sous condition suspensive que ce diagnostic ne révèle aucun élément susceptible d'influencer de façon significative et défavorable la réalisation du Projet du Preneur ou l'intérêt qu'il pourrait avoir à prendre à bail le Bien Loué.

Pour se prévaloir de la présente condition suspensive, le Preneur devra avoir mandaté tout professionnel compétent en vue de la réalisation de ce diagnostic au plus tard dans les 10 mois suivant la signature de la Promesse. A cet effet, le Bailleur s'oblige à laisser le professionnel pénétrer sur le Bien Loué.

Le Preneur devra informer le Bailleur des résultats du diagnostic, dès qu'il en aura eu connaissance et donc de la réalisation ou de la non-réalisation de la condition, conformément aux dispositions de l'article 9.6 ci-après.

5.4 Accord de financement

La Promesse est conclue sous condition suspensive que le preneur ait obtenu une ou plusieurs offres définitives de prêt de la part de tout organisme bancaire de premier plan d'un montant maximum de 3 500 000 € (trois millions cinq cent mille euros), d'une durée de 84 mois, au taux maximum TEG de 4,2 %, assorti de toute garantie à l'exclusion des garanties personnelles devant émaner de personne(s) physique(s).

Pour se prévaloir de la présente condition suspensive, le Preneur devra justifier du dépôt d'au moins une demande de prêt dans les deux mois suivant la réception par le Preneur de la proposition de raccordement électrique d'ENEDIS faisant mention de son coût.

Le Preneur devra informer le Bailleur de l'accord ou du refus de ce (de ces) prêt(s), dès qu'il en aura eu connaissance et donc de la réalisation ou de la non-réalisation de la condition, conformément aux dispositions de l'article 9.6 ci-après.

5.5 Origine de propriété

La Promesse est conclue sous condition suspensive qu'il soit établi une origine de propriété régulière.

Le Bailleur devra donc communiquer au Preneur une copie de l'acte notarié attestant de la propriété du Bien Loué ainsi que le résultat d'une demande de renseignements hypothécaires valant réalisation ou non-réalisation de la condition, conformément aux dispositions de l'article 9.6 ci-après.

5.6 Urbanisme

La Promesse est conclue sous condition suspensive que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du bien ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le Preneur le destine.

Le Preneur devra informer le Bailleur des renseignements d'urbanisme, dès qu'il en aura eu connaissance et donc de la réalisation ou de la non-réalisation de la condition, conformément aux dispositions de l'article 9.6 ci-après.

5.7 Délai de réalisation des conditions suspensives :

Les conditions suspensives stipulées ci-dessus devront être réalisées au plus tard dans les dix-huit mois suivant la signature de la Promesse, faute de quoi cette dernière deviendra de plein droit caduque, chacune des parties reprenant alors sa liberté sans qu'il soit nécessaire d'effectuer des formalités particulières et sans indemnité de part ni d'autre.

5.8 Faculté de renonciation aux conditions suspensives :

Les conditions suspensives ci-dessus sont stipulées dans l'intérêt exclusif du Preneur. Celui-ci pourra seul y renoncer, tant que la condition ne sera pas accomplie, pourvu que cette renonciation soit portée à la connaissance du Bailleur au plus tard dans les dix-huit mois suivant la signature de la Promesse.

Article 6 - Substitution du Preneur - Cession de la Promesse

Il est expressément convenu que le Preneur se réserve, d'ici la fin de la durée de la Promesse, la possibilité de se substituer toute entité juridique du Groupe Barthe Enr. Dans un tel cas, les engagements des présentes seront réputés avoir été pris dès l'origine par l'entité substituée.

Toutefois, le Preneur s'interdit de céder le bénéfice de la Promesse sans l'accord préalable du Bailleur à l'exception de toute entité juridique du Groupe Barthe Enr à laquelle la cession de la Promesse est d'ores et déjà autorisée par le Bailleur.

Article 7 - Obligations du Bailleur

Le Bailleur s'interdit de conclure, sur la parcelle faisant l'objet de cette promesse, avec un tiers pendant toute la durée de validité de la Promesse, un bail, une promesse de bail, ou un contrat quelconque susceptible de faire obstacle à la réalisation de la Promesse.

Si le Bailleur venait à enfreindre cette interdiction, le Preneur serait en droit de poursuivre l'exécution forcée de la promesse et d'obtenir un jugement constatant la formation du contrat de bail, sans préjudice de dommages et intérêts.

Il s'interdit, à compter de ce jour, tout acte susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance promises au Preneur.

Il s'engage à entretenir le Bien Loué et à ne pas en modifier la configuration et la consistance pendant la durée de la Promesse.

Le Bailleur s'oblige à ne louer ou céder la (les) parcelle(s) adjacentes au Bien Loué dont il est ou pourrait devenir propriétaire qu'à des personnes, physiques ou morales, dont la résidence ou l'activité demeure compatible avec les activités du Preneur autorisées au titre du Bail.

Le Bailleur oblige solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou bénéficiaires d'une mesure de protection.

Si des modifications sont survenues sur le Bien Loué ou les parcelles attenantes appartenant au Bailleur, elles ne seront prises en considération et n'entraîneront la caducité de la Promesse, à la demande du Preneur qui seul pourra s'en prévaloir, que dans la mesure où elles seraient de nature à empêcher ou à perturber sérieusement son installation, ou à la rendre beaucoup plus complexe ou onéreuse ou si les conditions d'exploitation de son activité étaient gravement affectées en raison de contraintes ou inconvénients imprévus.

Article 8 – Durée de la Promesse

La Promesse doit être réalisée au plus tard dans les dix-huit mois suivant sa signature « la Date de Réalisation », sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives stipulées aux présentes (ou de renonciation le cas échéant).

Un contrat de bail réitératif conforme aux dispositions de la Promesse (« le Bail ») sera conclu par acte authentique ou sous seing privé entre les Parties, dans les plus brefs délais suivant la réalisation de la dernière condition suspensive et au plus tard dans les dix-huit mois suivant la signature de la Promesse.

En cas de signature électronique de la Promesse à des dates différentes, la date à prendre en compte pour le calcul du délai de réalisation des conditions suspensives ou de signature du Bail sera la dernière en date des signatures électroniques.

Le Bail fixera la date d'entrée en jouissance. A cette date, le Bien Loué devra être impérativement libre de toute location, occupation ou servitude.

Cet acte constitue une simple mesure d'exécution et non pas une condition de la formation du contrat de bail, qui sera définitivement conclu après la réalisation de la dernière condition suspensive.

À l'occasion de l'établissement de cet acte, il sera procédé aux diagnostics immobiliers et documents divers en vue de l'information du Preneur

En vue de l'établissement dudit acte, la partie la plus diligente convoquera l'autre partie, dans le respect du délai ci-dessus fixé, 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, la partie récalcitrante pourra être assignée devant le tribunal à qui il sera demandé de rendre un jugement valant bail, à moins que la partie demanderesse ne préfère solliciter la résiliation du bail, sans préjudice de dommages et intérêts.

Article 9 – Dispositions diverses

9.1 Confidentialité

Les Parties s'engagent à conserver un caractère confidentiel à l'existence et aux termes de la Promesse, ainsi qu'à tout accord conclu et à tous documents échangés entre elles en vue et dans le cadre de la Promesse et du Bail.

En conséquence, les informations échangées et contenues dans les documents mis à disposition et/ou communiqués seront exclusivement utilisées en vue de parvenir à la conclusion finale du Bail.

Cet engagement de confidentialité ne s'appliquera pas aux documents et informations qui doivent être fournis dans le cadre d'une procédure judiciaire ou arbitrale ou conformément à la loi.

En conséquence, chaque Partie s'engage irrévocablement à ne pas faire état des discussions auprès de tiers à l'exception de leurs conseils, de leurs banques et des administrations publiques, à ne pas reproduire les informations détenues ou transmises, et à les restituer ou à les détruire après usage.

Le présent engagement de confidentialité demeurera en vigueur en cas de réalisation de la Promesse comme en cas de non-réalisation pour quelque motif que ce soit.

9.2 Validité – Divisibilité

Dans le cas où l'une quelconque des stipulations de la Promesse serait déclarée ou tenue pour nulle, invalide, illégale ou inopposable, cette circonstance n'affectera, en aucun cas, le reste de la Promesse qui continuera d'être exécutée comme si cette stipulation n'avait jamais existé à condition, toutefois, que cette circonstance ne compromette pas son équilibre et que la stipulation en cause n'ait pas été une condition déterminante du consentement de l'une des Parties.

En outre, les Parties conviennent de remplacer, dans la mesure du possible, toute stipulation privée d'effet par une stipulation valide ayant le même effet et reflétant, autant que possible, leur volonté initiale.

9.3 Devoir précontractuel d'information (article 1112-1 du Code Civil)

Chacune des Parties a expressément fait part à l'autre Partie de toute information ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu de la Promesse ou la qualité des parties dont l'importance est déterminante de son consentement de manière qu'une telle information puisse lui être communiquée par les autres Parties, sous réserve qu'elles en aient elles-mêmes connaissance.

Chacune des Parties reconnaît avoir reçu de l'autre Partie toute information ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du Compromis ou la qualité des Parties dont l'importance est déterminante à son consentement.

9.4 Contrat de gré à gré

Chacune des Parties déclare et reconnaît que la Promesse est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil, dont les stipulations ont été librement négociées entre les Parties.

9.5 Exercice des droits

Le fait pour l'une des Parties de ne pas se prévaloir de l'un de ses droits aux termes de la Promesse ne pourra être interprété comme une renonciation à ce droit. La renonciation par une partie à l'un de ses droits aux termes du Compromis ne constituera pas une renonciation de ses autres droits aux termes du Compromis.

Pour être valable, toute renonciation par l'une des Parties à l'un de ses droits aux termes de la Promesse devra être notifiée par écrit à l'autre Partie.

9.6 Notifications

Pour être valable, toute notification en vertu de la Promesse devra être faite aux adresses suivantes :

Au Bailleur :

XXXXXX – Tél XXXXX – E-mail : XXXX, ou à toute autre adresse ou personne dont les références auront été notifiées par les Parties conformément au présent Article.

Au Preneur :

SAS HYDROSPOT, à l'attention de M. Arnaud RAUZY – Parc Futuropôle, 8 rue du Chêne Besson – 31800 SAINT-GAUDENS – Tél : 06.72.15.55.83 – E-mail : arnaud.rauzy@barthe-enr.fr, ou à toute autre adresse ou personne dont les références auront été notifiées par les parties conformément au présent Article.

Les notifications seront valablement effectuées par l'un ou l'autre des moyens suivants :

- Par remise en mains propres contre reçu,
- Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception,
- Par pli acheminé par service postal international ou tout service équivalent,
- Par courrier électronique suivi d'une confirmation adressée dans les 2 jours par l'un des trois moyens précités.

Ces notifications seront réputées avoir été effectuées :

- Lorsqu'elles seront remises en mains propres, à la date indiquée sur le reçu,
- Lorsqu'elles auront été faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la date portée sur l'avis de réception ou, à défaut de réception, à la date de première présentation,
- Lorsqu'elles auront été faites par pli acheminé par service postal international ou tout service équivalent, à la date de réception, et si la preuve de la date de réception ne peut être rapportée, à la date portée sur le bordereau d'envoi ou la lettre de transport aérien par le service en question,
- Lorsqu'elles seront effectuées par courrier électronique, avec un accusé de réception, à la date d'envoi du courrier électronique.

9.7 Frais

Chaque partie devra conserver à sa charge les frais et honoraires occasionnés par la participation aux négociations de ses éventuels conseils qui auraient été mandatés afin de parvenir à la formalisation du Bail.

9.8 Droit applicable – Compétence

La Promesse est soumise au droit français. Toute contestation relative à la formation, l'interprétation, la validité, l'exécution ou la cessation de la Promesse comme de ses suites et qui ne pourrait être résolue à l'amiable entre les parties sera soumise au Tribunal Judiciaire de Paris, seul compétent, ce que les parties reconnaissent expressément et ce, même en cas de référé.

9.9 Enregistrement

Les Parties conviennent de soumettre volontairement la Promesse à la formalité de l'enregistrement, aux frais du Preneur.

9.10 Signature électronique

Le présent acte est signé au moyen d'un procédé de signature électronique avancée mis en œuvre par un prestataire tiers, YOUSIGN, qui garantit la sécurité et l'intégrité des exemplaires numériques conformément à l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, transposant le règlement (UE) n°910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Les Parties conviennent expressément que le présent acte, signé électroniquement via YOUSIGN : (i) constitue l'original ; (ii) constitue une preuve littérale au sens de l'article 1316-1 du Code civil (i.e. il a la même valeur probante qu'un écrit signé de façon manuscrite sur support papier et pourra valablement être opposé aux Parties) ; (iii) sa signature électronique doit être considérée comme une signature originale ; et (iv) est susceptible d'être produit en justice, à titre de preuve littérale, en cas de litiges, y compris dans les litiges opposant les soussignés. En conséquence, les Parties reconnaissent que l'acte signé électroniquement vaut preuve de son contenu, de l'identité des signataires et de leur consentement.

Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil, le présent acte est établi en un seul exemplaire numérique original, dont une copie sera délivrée à chacune des Parties signataires directement par YOUSIGN, qui est en charge de la mise en œuvre de la solution de signature électronique avancée dans les conditions requises par l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique.

9.11 Annexe

Le plan du Bien Loué a valeur contractuelle et fait partie intégrante de la Promesse.

ΩΩΩ

Signé électroniquement.

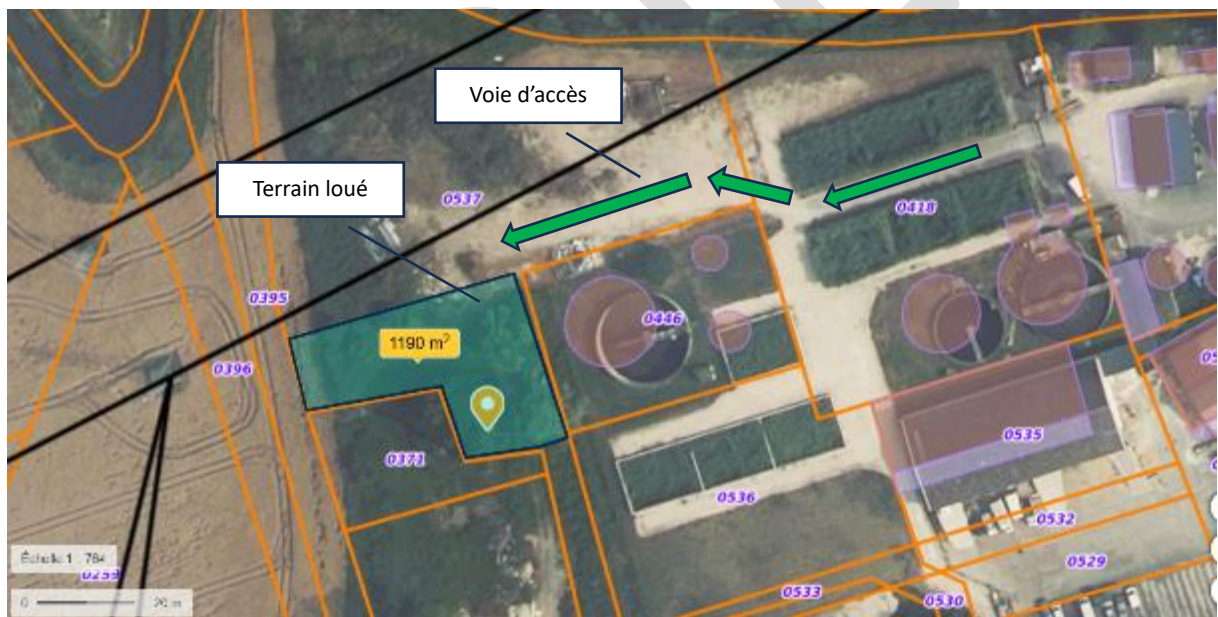
Le Bailleur

Xxxxxxxxxxxxxx
Xxxxxxxxxxxx

Le Preneur

SAS HYDROSPOT
Monsieur Arnaud RAUZY

Annexe 1 – Plan de situation du Bien Loué (modifiable selon les caractéristiques techniques précises du parc de batteries).



Données cartographiques : Géoportail

