



Promesse de bail à construction entre la COMMUNE DE LANNEMEZAN et REDEN DEVELOPPEMENT

AVENANT N°2 A LA PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION UNILATERALE

en date du 12 octobre 2021

Etant ici précisé que par erreur il a été noté sur l'avenant n°1 en date du 20/06/2024 « Avenant n°1 à la promesse de bail à construction unilatérale en date du 12 février 2021 », il convient de lire « Avenant n°1 à la promesse de bail à construction unilatérale en date du 12 octobre 2021 »

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1/ La COMMUNE DE LANNEMEZAN, sise à l'Hôtel de Ville, 1 place de la République, 65300 LANNEMEZAN, identifiée sous le numéro 216 502 583 .

Représentée par Monsieur Bernard PLANO, Maire de la commune de LANNEMEZAN, agissant au nom et pour le compte de cette collectivité, en vertu d'une délibération n° du Conseil Municipal en date du , dont un extrait certifié conforme demeure ci-annexée.

Dénommé le PROMETTANT

2/ La société dénommée **REDEN DEVELOPPEMENT**, société par actions simplifiée au capital de 10 000,00 euros dont le siège social est à ROQUEFORT (47 310), 2 route des Mûres, ZAC des Champs de Lescaze et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AGEN sous le numéro 852 412 915.

Représentée par la société **REDEN SOLAR**, Société par Actions Simplifiée (SAS) au capital social de 50 514 572,87 Euros dont le siège social est sis ZAC des Champs de Lescaze à Roquefort (47310) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) d'Agen sous le numéro 500 661 806,

Représentée par la société **REDEN GROUP**, société par actions simplifiée au capital de 7 576 053,00 Euros dont le siège est situé 2 route des Mûres, ZAC des Champs de Lescaze à Roquefort (47310) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Agen sous le numéro 849 722 764,

Elle-même représentée par **Monsieur Vincent LARRIBE** dûment habilité,

ZAC DES CHAMPS DE LESCAZE 47310 ROQUEFORT – <http://reden.solar>
SAS au capital de 50 514 572.87€ - RCS Agen 500 661 806 – Siret 500 661 806 00033 – APE 3511Z

Dénommée le BENEFICIAIRE.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Les Parties conviennent de modifier la promesse de bail à construction en date du 12 février 2021, complétée par un avenant en date du 20 juin 2024, pour la réalisation de serre photovoltaïque sur la parcelle du PROMETTANT sise à LANNEMEZAN lieudit 530 allée du Bocage cadastré section F numéro 30 d'une superficie totale de 83 111 m², comme suit :

Les parties conviennent de modifier le paragraphe 5°) Propriété des constructions ou ouvrages, comme suit :

« 5°) Propriété des constructions ou ouvrages

I - Au cours du bail

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

II - A l'expiration du bail :

A) Si le projet a été lauréat d'un appel d'offre de la CRE et/ou est soumis à diverses obligations liées à l'obtention d'un tarif de rachat de l'électricité, imposant notamment un démantèlement des installations et une remise en état des terrains en fin d'exploitation de la centrale photovoltaïque :

1°) Principe

A l'expiration du bail, si le PROMETTANT devenu BAILLEUR entend poursuivre l'exploitation des installations, l'ensemble des ouvrages et installations édifiés par le BENEFICIAIRE devenu PRENEUR deviendront sa propriété, sans indemnité de part ni d'autre.

Il est expressément convenu pour la mise en œuvre de ce principe :

- que si le projet a été lauréat d'un appel d'offre de la CRE et/ou est soumis à diverses obligations liées à l'obtention d'un tarif de rachat de l'électricité, le BAILLEUR devra se substituer au PRENEUR dans toutes les charges et obligations en résultant (notamment en termes d'exploitation, de démantèlement, de garantie et de recyclage de l'ensemble du parc photovoltaïque et ses annexes). A ce sujet, si le BENEFICIAIRE devenu PRENEUR a dû constituer une garantie financière de démantèlement, il devra obtenir toutes les autorisations nécessaires lui permettant d'obtenir la mainlevée de cette garantie pour le démantèlement des installations et la remise en état du terrain constituée pour répondre l'appel d'offre auprès de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE).
- que la propriété des ouvrages et installations sera alors transférée de plein droit au BAILLEUR à l'expiration du présent bail,

ZAC DES CHAMPS DE LESCAZE 47310 ROQUEFORT – <http://reden.solar>
SAS au capital de 50 514 572.87€ - RCS Agen 500 661 806 – Siret 500 661 806 00033 – APE 3511Z

Accusé de réception en préfecture
065-216502583-20250326-2025-039-DE
Date de télétransmission : 26/03/2025
Date de réception préfecture : 26/03/2025

- et que le BAILLEUR prendra les ouvrages et installations dans *l'état où ils se trouveront au moment du transfert de propriété de sorte qu'il ne pourra alors exiger du PRENEUR :*
 - o *ni une remise en l'état neuf de cet équipement,*
 - o *ni un enlèvement de cet équipement.*
 - o *ni une garantie de rentabilité de cet équipement.*

Il est précisé que les installations photovoltaïques bénéficient du label de recyclage Soren. L'organisme aura la charge du transport et du recyclage, le démantèlement restant à la charge du PROMETTANT devenu bailleur.

Il est entendu entre les parties que les conditions ci-dessus énoncées sont requises pour la réalisation de ce principe.

2°) Exception

Sauf application du cas particulier ci-après, avant l'expiration du bail, si le PROMETTANT devenu BAILLEUR n'entend pas poursuivre l'exploitation des installations, il pourra exiger du BENEFICIAIRE devenu PRENEUR, que l'ensemble des ouvrages et installations édifiés soient démantelées et le terrain remis en état, sans indemnité de part ni d'autre.

Il est expressément convenu pour la mise en œuvre de cette exception :

- que le PROMETTANT devenu BAILLEUR devra notifier au BENEFICIAIRE devenu PRENEUR, son intention de ne pas conserver l'ensemble des ouvrages et installation, par exploit d'huissier et avec un préavis de SIX (6) mois avant l'expiration du bail,
- que toutes les constructions édifiées par le BENEFICIAIRE devenu PRENEUR ou ses ayants cause sur les parcelles objet des présentes, ce dernier sera alors tenu :

de procéder à l'enlèvement et au retraitement de l'ensemble des ouvrages et installations qu'il aura réalisé sur le site (en respectant, s'il y est soumis, l'ensemble des obligations résultant du cahier des charges de l'appel d'offre auprès de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) en termes de démantèlement, et de recyclage notamment),

Le tout de manière à que les parcelles objet des présentes soient restituées au PROMETTANT devenu BAILLEUR dans un état identique à celui résultant de l'état des lieux qui sera réalisé au moment de l'entrée en jouissance, sauf accord express entre les parties pour conserver certains éléments (ex : clôtures, haies, chemins etc.) et que le BENEFICIAIRE devenu PRENEUR obtienne la mainlevée de la garantie financière de démantèlement constituée pour répondre l'appel d'offre auprès de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE), pour le cas où une garantie financière aura été constituée.

Cas particulier du démantèlement des serres agricoles supportant des panneaux photovoltaïques en cours de bail par LE PRENEUR

LE BENEFICIAIRE/PRENEUR rappelle que si le projet a été lauréat d'un appel d'offre de la CRE et/ou est soumis à diverses obligations liées à l'obtention d'un tarif de rachat de l'électricité, imposant notamment un démantèlement des installations et une remise en état des terrains en fin d'exploitation

ZAC DES CHAMPS DE LESCAZE 47310 ROQUEFORT – <http://reden.solar>
SAS au capital de 50 514 572.87€ - RCS Agen 500 661 806 – Siret 500 661 806 00033 – APE 3511Z

de la centrale photovoltaïque, il sera tenu à ces obligations dès qu'il n'exploite plus la centrale photovoltaïque.

En conséquence le BENEFICIAIRE aura la possibilité au cours du bail de cesser l'exploitation des serres agricoles supportant des panneaux photovoltaïques mais, sauf accord amiable avec le BAILLEUR pour l'application anticipée du transfert de la propriété de l'ensemble des ouvrages et installations édifiés dans les mêmes conditions que le paragraphe «2°Principe » ci-dessus et à la condition expresse d'une résiliation amiable anticipée du bail sans indemnité exigible par le BENEFICIAIRE, ce dernier sera alors tenu :

- de procéder à l'enlèvement et au retraitement de l'ensemble des ouvrages et installations qu'il aura réalisés sur le site (en respectant, s'il y est soumis, l'ensemble des obligations résultant du cahier des charges de l'appel d'offre auprès de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) en termes de démantèlement, et de recyclage notamment),

Le tout de manière à que les parcelles objet des présentes soient restituées au PROMETTANT devenu BAILLEUR dans un état identique à celui résultant de l'état des lieux qui sera réalisé au moment de l'entrée en jouissance, sauf accord express entre les parties pour conserver certains éléments (ex : clôtures, haies, chemins etc.) et que le BENEFICIAIRE devenu PRENEUR obtienne la mainlevée de la garantie financière de démantèlement constituée pour répondre l'appel d'offre auprès de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE), pour le cas où une garantie financière aura été constituée.

Le PROMETTANT, devenu bailleur, reconnaît avoir été informé par le BENEFICIAIRE des dispositions fiscales s'appliquant au transfert gratuit au bailleur à la fin du bail, des constructions édifiées par le preneur à savoir que ce transfert génère au profit du bailleur un revenu foncier imposable en fin de bail et calculé d'après le prix de revient de la construction minoré, en application de l'article 33 ter – II du Code Général des Impôts, d'une décote de 8 % par année de bail au-delà de la 18^{ème} année sous réserve de toute modification législative ou réglementaire.

B) Si le projet a obtenu un tarif de rachat sur le marché libre ou a été lauréat d'un appel d'offre de la CRE mais n'est pas soumis à diverses obligations liées à l'obtention d'un tarif de rachat de l'électricité, imposant notamment un démantèlement des installations et une remise en état des terrains en fin d'exploitation de la centrale photovoltaïque :

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du bail à construction.

À l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants cause sur le terrain loué, 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 le constater et sans indemnité.

Il est ici expressément convenu que le bailleur 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 preneur une remise en état des constructions sauf le cas où ce dernier n'aurait pas respecté son obligation d'entretien ci-dessus convenue.

ZAC DES CHAMPS DE LESCAZE 47310 ROQUEFORT – <http://reden.solar>
SAS au capital de 50 514 572.87€ - RCS Agen 500 661 806 – Siret 500 661 806 00033 – APE 3511Z

De même et pour ce qui concerne la centrale photovoltaïque constituée de panneaux photovoltaïques décrite dans la documentation technique demeurée annexée aux présentes, le PROMETTANT, devenu bailleur, s'oblige à la prendre en l'état au moment du transfert de propriété de sorte qu'il ne pourra exiger du BENEFICIAIRE, devenu preneur :

- ni une remise à l'état neuf de cet équipement,
- ni un enlèvement de cet équipement
- ni une garantie de rendement ou de rentabilité de l'équipement dont s'agit.

Si le projet est réalisé dans le cadre d'un Appel d'Offre de la CRE (notamment AO CRE publié le 30 juillet 2021 et actualisé depuis, portant sur la réalisation et l'exploitation d'Installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire « Centrales sur bâtiments, serres et hangars agricoles et ombrières de parking et ombrières agrivoltaïques de puissance supérieure à 500 kWc »), après le terme du bail et en cas de démantèlement des installations photovoltaïques ou en cas de renouvellement des parties électrogènes, le BAILLEUR devra se substituer aux obligations du PRENEUR, résultant dudit cahier des charges de la CRE et notamment récupérer les capteurs pour les confier à un organisme spécialisé dans le recyclage de ces dispositifs ou acquitter les frais de recyclage demandés par cet organisme. Il est ici entendu entre les Parties que les installations photovoltaïques bénéficient du label de recyclage Soren. L'organisme aura la charge du transport et du recyclage, le démantèlement restant à la charge du PROMETTANT devenu bailleur.

Le PROMETTANT, devenu bailleur, reconnaît avoir été informé par le BENEFICIAIRE des dispositions fiscales s'appliquant au transfert gratuit au bailleur à la fin du bail, des constructions édifiées par le preneur à savoir que ce transfert génère au profit du bailleur un revenu foncier imposable en fin de bail et calculé d'après le prix de revient de la construction minoré, en application de l'article 33 ter – II du Code Général des Impôts, d'une décote de 8 % par année de bail au-delà de la 18^{ème} année sous réserve de toute modification législative ou réglementaire. »

Le reste de la promesse et de ses annexes demeure inchangé.

Fait en trois exemplaires originaux,

A

Le

LE PROMETTANT

Monsieur Bernard PLANO
Pour la Commune de LANNEMEZAN

LE BENEFICIAIRE

Monsieur Vincent LARRIBE
Pour REDEN DEVELOPPEMENT

ZAC DES CHAMPS DE LESCAZE 47310 ROQUEFORT – <http://reden.solar>
SAS au capital de 50 514 572.87€ - RCS Agen 500 661 806 – Siret 500 661 806 00033 – APE 3511Z

Accusé de réception en préfecture
065-216502583-20250326-2025-039-DE
Date de télétransmission : 26/03/2025
Date de réception préfecture : 26/03/2025