

Promesse de bail à construction entre la Commune de LANNEMEZAN et REDEN 2025 (société substituée en date du 2 juin 2025)

AVENANT N°3 A LA PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION UNILATERALE

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, Mairie 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 certifiée conforme.

Dénommé le PROMETTANT.

2/ La société dénommée **REDEN 2025**, Société par actions simplifiée au capital de 1 000,00 euros dont le siège social est situé 2 Route des Mûres Zac des Champs de Lescaze 47310 Roquefort et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AGEN sous le numéro 952 531 739,

Représentée par la société **REDEN INVESTMENTS FRANCE**, Société par actions simplifiée au capital de 1 000,00 euros dont le siège social est situé 2 Route des Mûres Zac des Champs de Lescaze 47310 Roquefort et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Agen sous le numéro 951 411 818,

Représentée par la société **REDEN SOLAR**, Société par actions simplifiée au capital de 50 514 572,87 euros dont le siège social est situé 2 Route des Mûres Zac des Champs de Lescaze 47310 Roquefort et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés 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 social est situé 2 Route des Mûres Zac des Champs de Lescaze 47310 Roquefort 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,

Dénommée le BENEFICIAIRE.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Les Parties conviennent de modifier la promesse de bail à construction signée en date du 12 octobre 2021, complétée par un premier avenant en date du 20 juin 2024 et d'un second avenant en date du 26 mars 2025, pour la réalisation d'une serre agricole supportant des panneaux photovoltaïques sur la parcelle du PROMETTANT située à LANNEMEZAN (65300) lieudit 530 ALL DU BOCAGE cadastrée section F numéro 30 d'une superficie totale de 83 111 m², comme suit :

I – Les parties conviennent de proroger la durée de validité de la promesse de bail, comme suit :

Les parties conviennent de proroger la durée de la promesse unilatérale de bail à construction signée en date du 12 octobre 2021, complétée par un premier avenant en date du 20 juin 2024 et d'un second avenant en date du 26 mars 2025.

La durée initiale de réalisation de la promesse est de QUARANTE HUIT (48) mois à compter de sa signature.

Il est convenu entre les Parties de prolonger ce délai pour une durée de DOUZE (12) mois.

En conséquence, la réalisation de la promesse pourra ainsi être demandée par le BENEFICIAIRE au plus tard dans le délai de SOIXANTE (60) mois suivant sa date de signature.

II - Les parties conviennent de modifier les conditions de résiliation du bail, et notamment la clause dite « de step-in », comme suit :

Les parties au présent avenant :

- Déclarent entendre modifier les conditions de résiliation du bail.
- Entendent par suite procéder à la substitution de clause suivante :

En lieu et place de la clause de la promesse ci-après littéralement reproduite :

« En cas de défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, et un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux, le PROMETTANT pourra saisir le tribunal compétent pour faire prononcer la résiliation du présent bail.

Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Si, dans le mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir. »

Les parties conviennent :

« En cas de défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, et un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux, le PROMETTANT pourra saisir le tribunal compétent pour faire prononcer la résiliation du présent bail.

Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du bailleur, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Si, dans le mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir. »

III – Les parties conviennent d'intégrer la clause suivante au bail à construction qui sera signé entre les parties (engagement du bailleur relatif à l'exploitation du volume sous la serre agricole supportant des panneaux photovoltaïques) :

« Il est par ailleurs convenu ce qui suit entre les parties :

Le projet objet des présentes consistant en la réalisation d'une serre agricole à toiture photovoltaïque, il est entendu entre les Parties que l'exploitation agricole des volumes sous la serre, non objets du bail, fait partie intégrante dudit projet et constitue une obligation.

En effet, l'autorisation d'urbanisme obtenue et l'attribution du projet à l'appel d'offre de la CRE pour la réalisation du projet forme un tout indivisible qui comprend la construction objet des présentes ainsi que l'exploitation agricole pérenne et durable du site durant la vie du projet.

En particulier, dans le cadre de l'appel d'offre de la CRE, dont le cahier des charges est annexé aux présentes, et au regard des dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Energie en matière de projets agrivoltaïques, le PRENEUR s'est notamment engagé à maintenir une production agricole ou arboricole sous la serre. En cas de non-respect de cet engagement, des sanctions pourront être appliquées à son encontre.

Pour rappel, le BAILLEUR a souhaité conserver la maîtrise de l'espace sous la serre, pendant la durée du bail. Aussi, compte tenu des engagements ci-dessus rappelés, le BAILLEUR est seul à avoir la maîtrise du volume sous serre.

Le BAILLEUR s'engage à maintenir ce volume en exploitation, conformément aux présentes.

Pour le cas où l'exploitation agricole du volume sous serres cesserait en cours de bail, pour quelque raison que ce soit, le BAILLEUR s'engage à en informer le PRENEUR dans les meilleurs délais et s'engage

à remettre la serre en exploitation dans le délai de SIX mois (6) après mise en demeure écrite du PRENEUR.

Le BAILLEUR s'engage à faire ses meilleurs efforts afin de remettre la serre en exploitation rapidement et de façon pérenne, le tout afin d'éviter au PRENEUR des sanctions, conformément aux engagements pris au titre du cahier des charges de la CRE et aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Energie en matière de projets agrivoltaïques.

Pour le cas où la serre agricole à toiture photovoltaïque ne serait pas remise en exploitation à l'expiration du délai de SIX (6) mois ci-dessus mentionné, le BAILLEUR s'engage irrévocablement à consentir au profit du PRENEUR, un bail emphytéotique sur le volume **XX***, objet de l'exploitation agricole.

Ce bail sera consenti pour la durée restant à courir du bail à construction objet des présentes et pour une redevance modique (canon emphytéotique). LE PRENEUR sera alors libre de consentir toute convention pour l'exploitation du volume **XX*** sous serre.

Pour le cas où le BAILLEUR viendrait à refuser de signer l'acte authentique de bail emphytéotique, sans préjudice de toute indemnisation du PRENEUR, et après avoir reçu une sommation de comparaitre devant notaire de la part d'un huissier, restée infructueuse :

1. Le PRENEUR pourrait l'y contraindre par toute voie de droit et
2. Il sera payé la somme de CENT EUROS (100 €) au PRENEUR, par jour ouvré de retard, à titre d'astreinte conventionnelle. »

****Etant entendu entre les Parties que le numéro du volume « XX » sera complété pour la signature du bail, lorsque l'état descriptif de division en volumes aura été réalisé.***

IV – Les parties ajoutent la possibilité de signer électroniquement le présent avenant :

Les Parties conviennent par les présentes que, par convention de preuve, le présent avenant à la promesse de bail pourra être signé électroniquement conformément à la réglementation européenne en vigueur, notamment le Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014. A cette fin, les Parties conviennent d'utiliser la plateforme en ligne DocuSign (www.docusign.com).

Dans ce cas, chacune des Parties déclare décider (i) que la signature électronique qu'elle a apposée sur ce document a la même valeur juridique que sa signature manuscrite et (ii) que les moyens techniques mis en œuvre dans le cadre de cette signature confèrent une date définitive à ce document.

Aussi, chacune des Parties reconnaît et accepte que le procédé de signature utilisé par les Parties pour signer électroniquement le présent document permet à chacune d'entre elles de disposer d'une copie du présent document sur un support durable ou d'y avoir accès.

Le reste de la promesse et de ses annexes demeure inchangé.
Fait en trois exemplaires originaux (sauf signature électronique)

A
Le

LE PROMETTANT

**Monsieur Bernard PLANO
Pour la Commune de LANNEMEZAN**

LE BENEFICIAIRE

**Monsieur Vincent LARRIBE
Pour REDEN 2025**