

AVENANT N°1 – PROMESSE UNILATÉRALE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE(Ci-après l' « **Avenant N°1** »)**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

1. Commune de Lespignan, ayant son siège social à l'Hotel de Ville de Lespignan, place Jean Poveda, 34710 Lespignan, immatriculée au registre SIREN sous le numéro 213 401 359, représentée par son maire monsieur Jean-François GUIBBERT en qualité de Maire, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la délibération du Conseil Municipal prise le [date],

Ci-après désigné le « **Promettant** » ou le « **Propriétaire** »,
DE PREMIERE PART,

ET

2. La société ELEMENTS, société par actions simplifiée, au capital de 5 001 213,25 €, dont le siège social est situé 5 rue Anatole France - 34000 MONTPELLIER, immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le numéro 814 882 973 représentée par **Monsieur Bertrand BADEL**, Directeur du Développement France, au sein de la société ELEMENTS, dûment habilité en vertu d'une délégation de signature en date du 28 octobre 2025,

Ci-après désignée le « **Bénéficiaire** »,
DE DEUXIEME PART,

EN PRESENCE DE :

3. SOLEIL DES CLOTINIERES, société par actions simplifiée, au capital de 10 000 €, dont le siège social est situé 5 rue Anatole France - 34000 MONTPELLIER, immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le numéro 809 289 168, représentée par **Monsieur Bertrand BADEL**, Directeur du Développement France, au sein de la société ELEMENTS, dûment habilité en vertu d'une délégation de signature en date du 28 octobre 2025,

Ci-après dénommée le « **Cessionnaire** »,
DE TROISIEME PART,

Le Promettant, le Bénéficiaire et le Cessionnaire seront ci-après dénommés collectivement les « **Parties** » et individuellement une ou la « **Partie** ».

APRES AVOIR EXPOSÉ QUE :

- A. En date du 29 décembre 2021, le Propriétaire a consenti une promesse unilatérale de bail emphytéotique au profit du Bénéficiaire afin de lui donner la faculté de prendre à bail emphytéotique un Bien dans le cadre de la réalisation d'un projet de Centrale Photovoltaïque (ci-après la « **Promesse** »).

Paraphes du Propriétaire	Paraphes du Bénéficiaire

- B. Après négociations, les Parties ont ainsi convenu d'établir le présent Avenant N°1 afin d'acter de la modification de certains termes de la Promesse.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – SUBSTITUTION

Conformément à l'article 11 de la Promesse, par le présent Avenant n°1 et à compter de sa signature, les Parties décident de substituer le Cessionnaire, en lieu et place d'ELEMENTS, dans le bénéfice de la Promesse au titre de l'ensemble des droits, obligations, dettes et responsabilités, le cas échéant, tels qu'ils existent à l'encontre du Bénéficiaire et résultent expressément ou non de la Promesse. Ainsi, les Parties reconnaissent et acceptent sans réserve qu'ELEMENTS cède, à titre purement gratuit, sa qualité de partie à la Promesse au Cessionnaire. De sorte qu'ELEMENTS est intégralement libérée pour l'avenir vis-à-vis du Promettant et que le Cessionnaire s'oblige, à compter de la signature de l'Avenant n°1, à respecter l'ensemble des termes et conditions de la Promesse et qu'à défaut, seul le Cessionnaire pourra voir sa responsabilité recherchée par le Promettant.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE LA PROMESSE

2.1 Les termes figurant en majuscule dans le présent Avenant N°1 ont, sauf mention contraire expresse, la même définition que celle prévue dans la Promesse.

2.2 A compter de la signature de l'Avenant N°1, la Promesse est amendée comme suit :

- i. Dans l'identification des Parties en tête de la Promesse, le paragraphe suivant :

2°) La société dénommée ELEMENTS, société par actions simplifiée au capital de 3.505.425,00 Euros, dont le siège social est au 5 rue Anatole France à Montpellier (34000), immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro B 814 882 973, représentée par Luc Pouderoux, Directeur Photovoltaïque de la société ELEMENTS, ayant reçu pouvoirs aux termes d'une délégation consentie en date du 5 décembre 2022 prenant effet à compter du 1^{er} janvier 2023

Ci-après dénommée « **le Bénéficiaire** »,

DE SECONDE PART,

Est désormais remplacé par :

SOLEIL DES CLOTINIERS, société par actions simplifiée, au capital de 10 000 €, dont le siège social est situé 5 rue Anatole France - 34000 MONTPELLIER, immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le numéro 809 289 168, représentée par **Monsieur Bertrand BADEL**, Directeur du Développement France, au sein de la société ELEMENTS, dûment habilité en vertu d'une délégation de signature en date du 28 octobre 2025,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** »,

DE SECONDE PART,

Paraphes du Propriétaire	Paraphes du Bénéficiaire

- ii. A l'article 4 « **POUVOIRS ET AUTORISATIONS CONSENTIS PAR LE PROMETTANT** » de la Promesse, est ajouté un nouveau paragraphe rédigé comme suit :

Le cas échéant, de façon préalable à toute Levée d'Option, suivant notification adressée au Promettant, le Promettant consent au Bénéficiaire, ses salariés, prestataires ou préposés, les pouvoirs et autorisations à l'effet de procéder au débroussaillage, au déboisement et/ou au défrichement du Bien, c'est-à-dire à la coupe et au retrait des arbres tel que strictement nécessaire pour la réalisation de la Centrale Photovoltaïque, ou toute opération préalable à l'ouverture du chantier, à charge notamment pour le Bénéficiaire de mettre le bois coupé à disposition du Promettant et de procéder au reboisement du Bien en cas de non-réalisation de la Promesse dans les conditions de l'article 3.

- iii. L'article 10.5.1 « **Résiliation par le Promettant** » de la Promesse est complété par un nouveau paragraphe rédigé comme suit :

De même, dans le cas où le Bénéficiaire aurait souscrit un prêt pour le financement de tout ou partie du projet de Centrale Photovoltaïque, aucune résiliation ne pourra intervenir à la requête du Propriétaire en l'absence d'information de l'organisme de financement ou des prêteurs concernés de l'usage de cette faculté et de la dénonciation du commandement de payer ou de la mise en demeure d'exécuter, et ce, sous peine d'irréversibilité de la résiliation à ces derniers. Etant précisé que dans les trois (3) mois de cette dénonciation, les prêteurs pourront, à leur choix :

- (a) Aviser le Propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) qu'ils verseront le loyer impayé ou exécuteront l'obligation défailante auprès du Propriétaire, en lieu et place du Bénéficiaire ; ou,
- (b) Signifier au Propriétaire par LRAR leur substitution pure et simple (ou celle d'un tiers désigné par eux) dans les droits et obligations du Bénéficiaire par suite de cession à leur profit du bail emphytéotique.

A défaut de notification transmise par l'organisme de financement ou les prêteurs dans le délai susvisé, la résiliation du bail emphytéotique interviendra à l'égard du Bénéficiaire.

- iv. L'article 14 « **DECLARATIONS GENERALES** » de la Promesse est complété par un nouveau paragraphe rédigé comme suit :

Le Promettant déclare par les présentes :

- Qu'il renonce expressément au bénéfice du privilège légal du bailleur prévu à l'article 2332, 1°, du Code civil et à s'en prévaloir, pendant toute la durée du bail emphytéotique et jusqu'à la date à laquelle l'organisme de financement, le cas échéant, lui aura signifié par écrit que le Bénéficiaire a rempli toutes ses obligations au titre du financement. Etant précisé qu'il renonce également à se prévaloir d'un quelconque droit afférent à la possession ou à la propriété des équipements et ouvrages installés par le Bénéficiaire.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS GENERALES

Chacune des Parties reconnaît et accepte que :

- (a) Toute référence future à la Promesse sera considérée comme étant une référence à la Promesse telle que modifiée par l'Avenant N°1 ;

Paraphes du Propriétaire	Paraphes du Bénéficiaire

- (b) L'Avenant N°1 entre en vigueur à sa date de signature susmentionnée ; et,
- (c) L'Avenant N°1 constitue l'intégralité de l'accord intervenu entre les Parties concernant les dispositions qui en sont l'objet. Il remplace et annule tout engagement ou accord, écrit ou oral, ayant pu intervenir entre les Parties antérieurement à sa date de signature et relatif au même objet.

ARTICLE 4 – ANNEXES DE L'AVENANT N°1

Annexe 1 – Délégation de signature de Monsieur Bertrand BADEL

Fait en trois (3) exemplaires originaux, la dernière date de signature datant l'Avenant N°1.

Signataires	Signatures
Le Bénéficiaire, Représentée par son Directeur Développement, Monsieur Bertrand BADEL	Lieu : Date : Signature :
Le Cessionnaire, Représenté par ELEMENTS, Représentée par son Directeur Développement, Monsieur Bertrand BADEL	Lieu : Date : Signature :
Le Propriétaire, Commune de Lespignan	Lieu : Date : Signature :

Paraphes du Propriétaire	Paraphes du Bénéficiaire

Annexe 1 – Délégation de signature de Monsieur Bertrand BADEL

Paraphes du Propriétaire	Paraphes du Bénéficiaire