

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE BRANDO**

AR Préfectu

Envoyé en préfecture le 18/02/2026

Reçu en préfecture le 18/02/2026

Publié le **18/02/2026**

ID : 02B-212000434-20260217-2026170211-DE

**N° 2026/11
du 17.02.2026
domaine 3-5**

NOMBRE DES MEMBRES

AFFERENT	En exercice	ONT VOTE	POUR	CONTRE	ABSTENTION
19	19	11	11	00	00

CONVOCACTION	AFFICHAGE
11.02.2026	11.02.2026

Objet : Habilitation du Maire à signer la convention préalable à la construction d'un hangar équipé d'une toiture solaire

SEANCE DU 17 FEVRIER 2026

Présents : Biaggi, Carballo-Bujan,, Fantozzi, Fustier, Lancelle, Launoy, Pardini, Peretti, , Sanguinetti JL, Sanguinetti P, Vuillamier

Représentés :

Absents : , Cholet-Allegriani, Esposito, Giorgi, Luciani, Martini, Mattei, Sisco,

Secrétaire : Vuillamier

Le Maire rappelle que la parcelle cadastrée C 1900, au lieu-dit Acqua Morta, est actuellement louée à M. Régis Martini pour une activité agricole.

La convention soumise à l'approbation du Conseil a pour objet de préparer la réalisation, par la société Corsica Sole, d'un hangar agricole équipé d'une toiture photovoltaïque sur une emprise de 1 430 m², au moyen d'une promesse de bail à construction et des servitudes nécessaires à son raccordement et à son exploitation. Cette convention encadre la phase préalable du projet et fixe les engagements respectifs des parties.

La Société CORSICA SOLE a donc pour projet l'édification d'un hangar à toiture bipente, d'une surface de 720m², équipé en toiture d'une centrale photovoltaïque d'une superficie totale de 1 430 m² sur la parcelle cadastrée section C 1900, située lieu-dit Acqua Morta, 20222 BRANDO.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement des énergies renouvelables et de valorisation du territoire communal.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

D'EMETTRE un avis favorable au projet d'implantation de la centrale photovoltaïque porté par la société CORSICA SOLE, d'en reconnaître l'intérêt et d'apporter son soutien dans le cadre de l'ensemble des démarches administratives nécessaires à sa réalisation.

D'AUTORISER le Maire à signer tout acte contenant promesse de bail, ainsi que tout acte relatif à la constitution de servitudes nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet.

D'AUTORISER le Maire à donner tout avis favorable et à accomplir l'ensemble des démarches auprès des organismes et autorités compétentes chargés de l'instruction, de la réalisation et de l'exploitation du projet.

Pour copie conforme,
Le Maire,

Patrick SANGUINETTI



CONVENTION PRÉALABLE A LA CONSTRUCTION D'UN HANGAR
ÉQUIPÉ D'UNE TOITURE SOLAIRE

Exposé préalable

Le Propriétaire (ci-après identifié, **Article 1**) est titulaire d'un droit réel, portant sur la ou les parcelles ainsi cadastrées :

Commune(s)	Contenance	Section(s)	N° Parcelle(s)	Lieux-Dits (facultatif)
BRANDO	103 ha 73a 00ca	C	1900	Acqua Morta

Ainsi que ces parcelles (ci-après, de manière générique : la « Parcelle ») existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent, avec toutes leurs aisances, circonstances et dépendances, ensemble tous immeubles bâtis ou par destination pouvant en dépendre, leurs chemins d'accès s'il en existe et tous droits y attachés, sans exception ni réserve. Un extrait cadastral est annexé aux Présentes en **Annexe 4** .

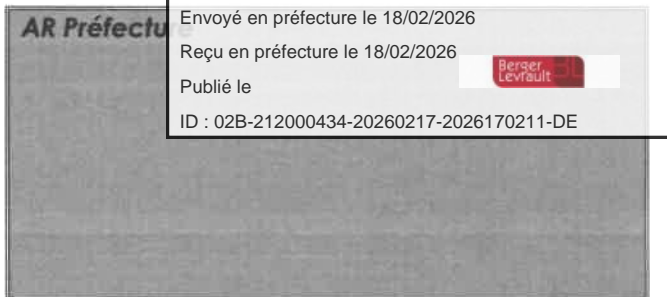
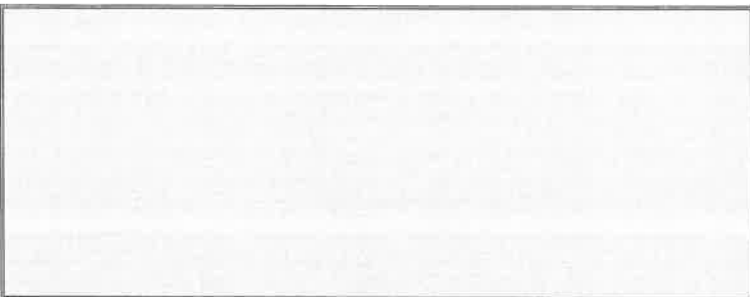
L'intention des Parties (ci-après : le « Projet ») est, en effet, que le Bénéficiaire (ci-après identifié, **Article 1**) édifie un hangar bipente d'une surface d'environ 720m² équipé en toiture d'une centrale photovoltaïque, ainsi que certains de ses accessoires (ci-après désignés ensemble : la « Centrale »). Intégrée au bâti, la toiture assurera une fonction d'étanchéité, d'une part, et une fonction de production d'énergie électrique au moyen du rayonnement solaire, d'autre part.

La surface objet des présentes ci- et représentée en orange sur l'extrait cadastral en **Annexe 4** aura une superficie de 1430 m², incluse dans la Parcelle. Elle inclut l'assiette de l'implantation de la Centrale augmentée de 5 m sur chacune de ses dimensions (ci-après : la « Surface »).

Le Bénéficiaire jugera par lui-même, et sans avoir à s'en justifier, de l'opportunité de mener à bien le Projet, notamment en fonction de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme en vue de son édification ainsi que des coûts de raccordement au réseau public de distribution de l'électricité permettant d'injecter et de revendre l'énergie produite par la Centrale, du coût de rachat de l'électricité etc. (l'ensemble des conditions suspensives des Présentes est détaillé à l'Article 4).

Pour le Projet, les parties se sont accordées et forment, par les présentes :

- plusieurs mandats ;
- une promesse unilatérale de bail à construction ;
- une promesse unilatérale de servitudes conventionnelles ; - une promesse unilatérale de résiliation d'Accord.



En conséquence de quoi, les parties se sont rapprochées et sont convenues des éléments suivants.

Article 1. Identification et déclarations des parties

Identification du Propriétaire

La COMMUNE DE BRANDO,

Représentée par son Maire, M. Patrick SANGUINETTI, domicilié pour les présentes à la Maire de Brando, BP 28 Erbalunga, 20222 BRANDO.

Déclarant avoir tous pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du _____.

dénommé dans le corps des Présentes le « **Propriétaire** ».

Le Propriétaire déclare que la Parcelle est un bien propre et en être le seul propriétaire.

En cas de droits réels multiples sur la Parcelle et sur le Bâtiment, l'ensemble des titulaires de ces droits s'engagent, en vertu des Présentes, solidairement et conjointement au profit du Bénéficiaire. L'identification séparée de chacun des propriétaires des terrains concernés est précisée en annexe (**Annexe 1**). Par la suite, chacune de ces personnes sera également incluse dans la désignation générique et au singulier ici retenue à son sujet : le « **Propriétaire** ».

Identification de l'Exploitant

M. Régis MARTINI, né le 04/12/1985, à Bastia,
de nationalité française, demeurant Pozzo
Brando, 20222 BRANDO.

qui déclare être marié à Madame Angelica, Marie, Françoise CLEMENTI et actuellement sous le régime matrimonial de la communauté des biens réduite aux acquêts.

dénommé dans le corps des Présentes l' « **Exploitant** ».

Identification du Bénéficiaire

La société **CORSICA SOLE**,
Société par Actions Simplifiée, au capital social de 27 451 812,00€ immatriculée au RCS de Bastia sous le numéro 911 041 580, dont le siège social est situé au Village, 20 251 Pancheraccia,
Représentée par M. Paul ANTONIOTTI, son Président, dûment habilité aux fins des Présentes
dénommée dans le corps des Présentes le «
Bénéficiaire ».

..

Article 2. Promesse de bail à construction

Le Propriétaire s'oblige définitivement et irrévocablement à donner à bail à construction au Bénéficiaire, conformément aux articles L. 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'à tous les textes subséquents pouvant entrer en vigueur en cette matière et sauf les éventuelles dérogations apportées par les Présentes, la Surface à l'intérieur de laquelle le Bénéficiaire s'oblige à édifier la Centrale assurant simultanément :

- une fonction architecturale essentielle, le couvert et l'étanchéité
- et ; - une fonction de production d'électricité, à partir de l'énergie solaire.

Les principaux termes de ce Bail sont détaillés ci-après. Dans le cas où pour les besoins du financement du projet du Bénéficiaires, les établissements financiers ou fonds d'investissements sollicités demanderaient des modifications aux dispositions du Bail avant d'octroyer leur soutien au projet, les parties s'engagent à négocier de bonne foi toute demande de modification, sans en tirer avantage.

2.1. Principaux termes du Bail

Objet : le Bénéficiaire, s'il lève l'option, s'oblige à construire ou faire construire la Centrale à ses frais, conformément au jeu de plans fourni en **Annexe 2**.

Le Bénéficiaire se réserve la faculté d'apporter des compléments ou des modifications aux travaux prévus à ce jour.

La Centrale est construite, financée et livrée par le Bénéficiaire, et inclut les éléments suivant: - fondations ;

- structure ;
- bardage 3 côtés ;
- local technique abritant les onduleurs le cas échéant ; - couverture photovoltaïque.

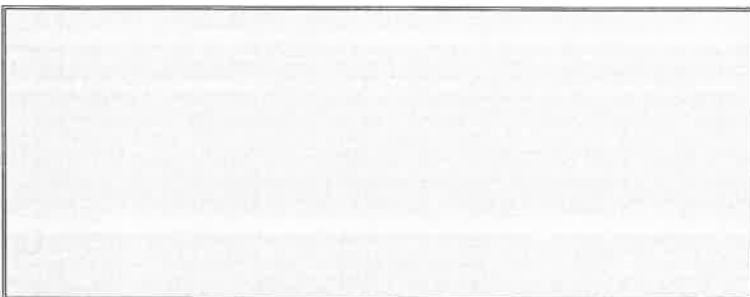
Une fois la Centrale achevée, le Bénéficiaire aura la faculté d'implanter dans la Surface tout élément supplémentaire.

Obligation de construction : à compter de la naissance du droit superficiaire issu du bail à construction, le Bénéficiaire s'oblige à commencer l'édification de la Centrale dans les VINGT-QUATRE (24) mois et à la poursuivre jusqu'à complet achèvement.

Néanmoins, les travaux pourront être suspendus en cas de survenance d'un événement indépendant de la volonté du Bénéficiaire et faisant obstacle à la poursuite des travaux. Le Bénéficiaire s'engage à notifier au Propriétaire le début et la fin de la suspension des travaux ainsi que les motifs de la suspension. En cas de prolongation d'une telle suspension au-delà de TROIS (3) mois, les parties conviennent de se rapprocher afin d'analyser la situation, en tenant compte à cet instant de l'avancée des travaux. Hors ce cas, le Bénéficiaire notifiera au Propriétaire la déclaration d'ouverture et de fin de chantier dans les trente (30) jours de leur survenance.

Le Bénéficiaire s'engage à procéder conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires ou administratives et aux obligations résultant, selon le cas, du : certificat d'urbanisme/déclaration préalable/permis de construire, permis de construire modificatif.

Achèvement des constructions : l'obligation d'achever la Centrale, qui incombe au Bénéficiaire, emporte celle d'obtenir, le moment venu, le récépissé de la déclaration d'achèvement prévu à l'article R.460-1 du Code de l'urbanisme. Nonobstant la date d'obtention de ce récépissé, la Centrale ne sera réputée achevée que lorsque tous les éléments prévus aux documents annexés (**Annexe 2**) seront totalement terminés. Dès que le Bénéficiaire considérera que les travaux sont



AR Préfecture

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 02B-212000434-20260217-2026170211-DE

terminés, il fera connaître au Propriétaire la date et l'heure de la visite de constatation par lettre recommandée avec avis de réception et l'invitera à constater la réalisation de l'achèvement à cette date.

À l'issue de cette visite, un procès-verbal sera établi contradictoirement et signé. Ce procès-verbal fera mention des réserves éventuelles du Propriétaire quant aux malfaçons et aux défauts de conformité. Ces réserves seront acceptées ou contredites par le Bénéficiaire. En cas de désaccord, le différend sera soumis à un expert choisi d'un commun accord par les parties. À défaut d'accord dans un délai de quinze (15) jours de la demande qui en sera faite par l'une des parties, cet expert sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de la Parcelle, à la demande de la partie la plus diligente.

Démantèlement / Propriété des constructions : l'ensemble de ce que le Bénéficiaire réalisera à l'intérieur de la Surface demeurera sa propriété pendant toute la durée du Bail. À son terme, le Hangar devient automatiquement la propriété du Propriétaire, sans nécessiter un acte le constatant, ni indemnité.

Pour ce qui concerne la Centrale, le Bénéficiaire s'engage à la démanteler, au terme du Bail ou, en cas d'exercice par le Bénéficiaire de la promesse de location de la toiture à l'issue du Bail ci-dessous, au terme de la location de la Centrale, en respectant les conditions de démantèlement prévues dans le cadre du contrat d'achat de l'électricité produite par la Centrale, ou de toute autre obligation imposée à la Société dans le cadre de son activité. Il est convenu que tous les équipements démantelés liés à la Centrale, ainsi que les matériaux de démolition, demeurent la propriété de la Société, sans que le Propriétaire ne puissent devenir propriétaire par accession, ni même prétendre à la propriété des matériaux et des équipements issus de la démolition.

Si, pour quelque raison que ce soit, l'accord qui se formera par la levée d'option du Bénéficiaire ne pouvait recevoir la qualification de bail à construction, le Propriétaire s'engage néanmoins irrévocablement à ne pas prétendre à la propriété des biens entreposés par le Bénéficiaire sur l'emprise de la Parcelle, ni aux constructions, ouvrages, installations et améliorations réalisées par ce dernier dans la Surface, pour toute la durée de leur accord. Par conséquent, le Propriétaire s'engage également à ne pas demander la démolition ou l'enlèvement de tout ou partie des constructions, ouvrages, installations et améliorations réalisés par le Bénéficiaire.

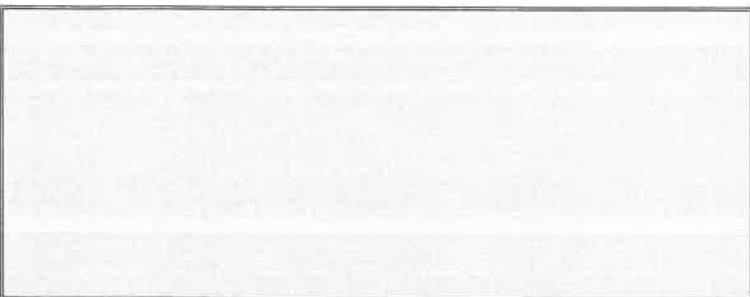
Entretien des constructions : le Bénéficiaire devra conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés. Il devra notamment maintenir à ses seuls frais la Centrale en état de bon fonctionnement, tant dans sa fonction de production d'électricité que dans sa fonction de couverture et d'étanchéité. Il en assurera le bon état d'entretien courant et de maintenance, y compris la charge des grosses réparations au sens de l'Article 606 C.civ.

Loyer : annuel et forfaitaire : **CENT (100) €**, à terme échu, au 31 octobre de chaque année. Ce loyer comprend également la contrepartie de la constitution de servitudes.

Durée du Bail : **TRENTE (30) ans**, sauf résiliation judiciaire ou caducité .

Le Bénéficiaire ayant la faculté d'en proroger unilatéralement le terme pour des périodes successives de CINQ (5) années, le loyer annuel étant alors porté à 5% du chiffre d'affaire hors taxes généré par la vente de l'électricité. Il pourra exercer cette faculté QUATRE (4) fois de suite. Ainsi, de sorte que le bail aura une durée qui ne pourra jamais être inférieure à la durée des obligations du Bénéficiaire au titre de ses engagements pris dans le cadre des appels d'offres solaires ou de l'obligation d'achat de l'énergie produite.

La durée du bail à construction ne commencera à courir qu'après la réalisation des conditions suspensives prévues, sans rétroactivité (ou après la renonciation par le Bénéficiaire à leur bénéfice, l'ensemble de ces conditions étant stipulé dans son intérêt).



AR Préfectu

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 02B-212000434-20260217-2026170211-DE

Promesse de location de la toiture à l'issue du Bail : A l'issue du Bail, le Propriétaire s'oblige irrévocablement à accorder au Bénéficiaire, si ce dernier le souhaite, un contrat de location portant sur la toiture de la Centrale en vue de l'exploitation et de la vente, pour son compte et à ses frais, de l'énergie produite par la centrale photovoltaïque située sur la toiture ainsi que tous ses accessoires (onduleurs, dispositifs de stockage...).

Ce contrat de location sera consenti moyennant un loyer annuel correspondant à 3 % du chiffre d'affaire hors taxe généré par cette activité.

Ledit contrat de location devra reconnaître au profit du Bénéficiaire la faculté de céder totalement ou partiellement son droit au bail et de sous louer les biens qui le constitueront et devra, si le Bénéficiaire en manifestait le souhait, lui conférer des droits réels sur la toiture du bâtiment ainsi que sur les locaux ou espaces techniques nécessaires à l'exploitation de la centrale photovoltaïque.

Assurances : dans la perspective des travaux et avant la déclaration d'ouverture de chantier, le Bénéficiaire devra vérifier que tous les entrepreneurs avec lesquels il contracte sont assurés par des polices couvrant les garanties légales qui leur incombent, leur responsabilité contractuelle à son endroit, ainsi que toute responsabilité délictuelle à l'endroit du Propriétaire.

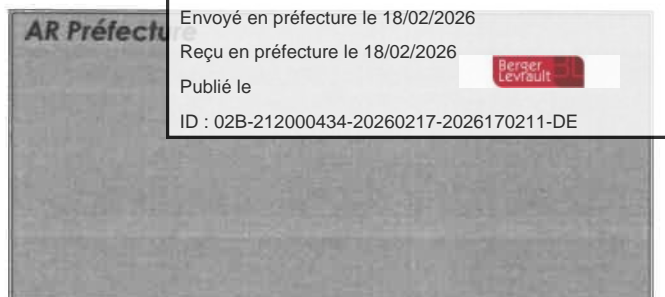
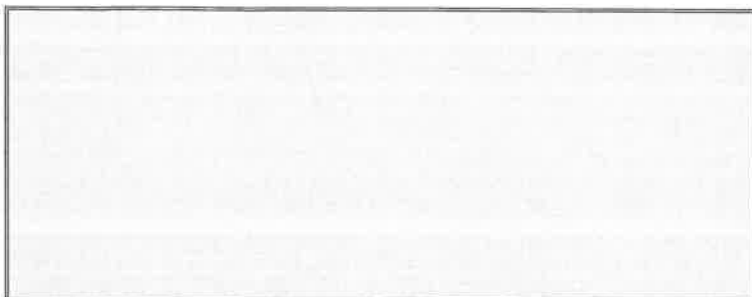
Pour tous les dommages que la construction de la Centrale pourrait occasionner au Propriétaire, ce dernier s'engage à ne jamais recourir directement contre le Bénéficiaire ou ses assureurs. Il pourra, en revanche, agir contre les personnes construisant la Centrale ou fournissant les matériaux de la Centrale ou leurs assureurs.

Conditions suspensives applicables au Bail: la mainlevée de toute inscription de sûretés réelles sur la Parcelle ; l'obtention par de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à l'édification de la Centrale et de ses annexes techniques ; le caractère irrévocable desdites autorisations ; l'obtention de l'autorisation d'exploiter ou, s'il y a lieu, délivrance du récépissé de déclaration ; l'obtention du certificat ouvrant droit à l'obligation d'achat ; l'obtention d'un contrat d'achat de l'énergie produite par la Centrale; la signature avec le gestionnaire du réseau électrique d'un contrat de raccordement de la centrale; l'obtention par de tous accords nécessaires permettant la réalisation du Projet pour le passage des réseaux s'il y a lieu, ainsi que l'accord d'EDF (ou de tout gestionnaire de réseau) pour se raccorder sur le réseau passant à proximité du site ; l'obtention d'un accord ferme et précis de financement du Projet ; la constatation que la Surface est plane et horizontale.

Prêt à usage : À compter de la prise d'effet du Bail, et dès lors que les travaux de construction de la Centrale seront terminés, le Bénéficiaire proposera à l'Exploitant (**OU** au Propriétaire ou toute autre personne indiquée par lui-même et agréé par le Bénéficiaire) si ce dernier le souhaite, un contrat de prêt à usage à titre gratuit portant sur les surfaces et volumes situés sous la Centrale. Au titre de ce prêt à usage, dont la durée ne pourra être supérieure à celle du Bail, l'Exploitant (**OU** le Propriétaire) pourra utiliser en bon père de famille l'espace prêté conformément à la destination de la Centrale, notamment celle prévue par l'autorisation d'urbanisme et dans la mesure où l'activité prévue ne cause pas de risques à la Centrale ni à sa capacité à produire de l'électricité :

À titre d'exemple, ce prêt pourra permettre, selon la destination du bâtiment, l'entreposage de machines ou outils agricoles, le stationnement de véhicules agricoles, la stabulation libre d'animaux, de chevaux, le stockage de fourrage, de bois, aliment pour animaux, de production ou récolte agricole (à l'exclusion de tout stockage en vrac ou en silo).

Des aménagements pourront être autorisés au cas par cas (par ex : Bardage, installation de bureaux ou d'atelier, construction de boxes à chevaux) sous réserve de l'accord de l'exploitant de la Centrale et dans la mesure où ils n'engendrent pas de surcoût au propriétaire de la Centrale, n'affectent ni la solidité de la Centrale ni sa capacité à produire de l'électricité.



Toutefois, le stockage de produits inflammables, explosifs ou dangereux sont interdits (carburant en dehors des réservoirs des véhicules, stockage de matériaux en vrac nécessitant une reprise au godet ou tractopelle...).

L'activité menée devra maintenir un accès libre à la toiture et équipements permettant la production d'électricité par la centrale.

Le bénéficiaire de ce prêt à usage devra s'assurer, pour toute la durée du prêt, pour des sommes suffisantes, pour les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile couvrant les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non.

Transmission et priorité : En cas de décès de l'EXPLOITANT, celui-ci n'entraînera pas la résiliation automatique dudit prêt à usage. La SOCIETE s'engage à proposer prioritairement aux ayants-droits reprenant l'exploitation la conclusion d'un nouveau prêt à usage aux conditions identiques. Ce droit de priorité sera conféré sous réserve de la poursuite effective d'une activité agricole par les ayants-droits.

2.2. Engagements du Propriétaire

Pendant la durée du bail, le Propriétaire s'engage à :

- ne pas développer lui-même ou faire développer par un tiers un projet comparable sur les terrains lui appartenant dans un rayon de CENT (100) mètres à vol d'oiseau des limites externes de la Surface ;
- Informer le Bénéficiaire par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification concernant la Parcelle, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc.) garantissant le maintien des droits du Bénéficiaire au titre du bail ;
- de façon générale, à ne faire ni conclure aucun acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits du Bénéficiaire au titre du bail et notamment à ne pas porter atteinte au potentiel solaire des lieux et à ne rien faire qui soit susceptible de faire obstacle au fonctionnement optimum de la Centrale.

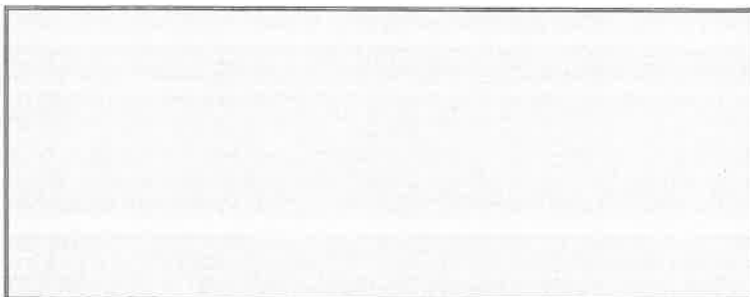
Le Propriétaire s'interdit d'intervenir de quelque manière que ce soit sur les matériels et équipements composant la Centrale et son raccordement (câbles, modules photovoltaïques, compteurs, etc.) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement, en ce compris par la diminution d'ensoleillement qui résulterait de toute action de sa part.

Dans le cas où, par suite de la survenance d'un cas de force majeure ou d'un changement de réglementation, à caractère impératif, imposant au Propriétaire d'effectuer des travaux de mise en conformité concernant la Parcelle qui auraient des conséquences sur l'exploitation et/ou le rendement de la Centrale, le Propriétaire devra en avertir le Bénéficiaire en lui précisant la date de ces travaux et leur impact prévisible sur la Centrale. Le Propriétaire s'engage à en minimiser l'impact, quel que soit le coût qui pourrait en résulter pour lui.

En cas de vente ou de transfert de propriété de la Parcelle, le Propriétaire se porte fort de l'exécution des engagements issus du bail par l'acquéreur ou le nouveau propriétaire.

Confidentialité :

Le Propriétaire et l'Exploitant s'interdisent de diffuser à quiconque pendant la durée de la présente promesse ainsi que pendant la durée du bail, si ce n'est à leurs conseils, les informations auxquelles il aura accès concernant le Bénéficiaire, ainsi que tout ou partie des présentes



AR Préfecture

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 02B-212000434-20260217-2026170211-DE

(notamment le montant du loyer) ou de tout autre convention directement ou indirectement liée aux présentes et dont ils pourraient avoir eu connaissance.

Article 3. Promesse de constitution de servitudes

Préambule : à raison de la construction, l'exploitation, l'entretien, la maintenance par le Bénéficiaire de la Centrale et de toute construction supplémentaire dans l'emprise d'un bail à construction, ainsi que l'accès à cette emprise, encore toutes les liaisons techniques nécessaires entre cette emprise et les réseaux de distribution d'énergie, d'eau, etc., et, plus largement, les échanges, inhérents à cette forme de production d'électricité avec le domaine public nécessitent la formation de différentes servitudes. À cet effet, le Propriétaire offre définitivement et irrévocablement au Bénéficiaire de grever des diverses servitudes conventionnelles ci-après énumérées les différents surfaces non prises à bail à construction et représentées en VERT sur le plan cadastral fourni en **Annexe 4**, en qualité de fonds servant, au profit du fonds dominant que constituera l'assiette prise à bail à construction dans la Surface. Avant l'expiration des Présentes, le Bénéficiaire a donc, à tout moment, la faculté de former ces servitudes, par une simple levée d'option.

Droits offerts au profit du fonds du Bénéficiaire : le Propriétaire offre au Bénéficiaire de mettre ses différents fonds voisins partiellement au service de l'usage et de l'utilité du fonds du Bénéficiaire, par autant de servitudes que nécessaires, que ce soit pour permettre :

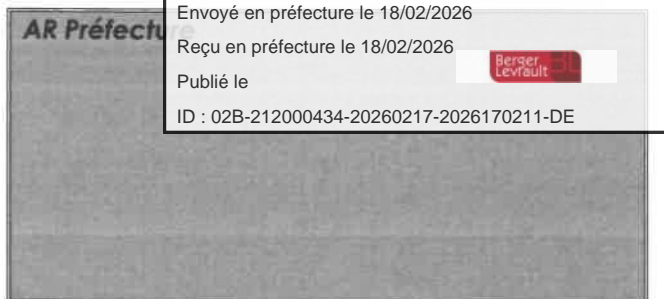
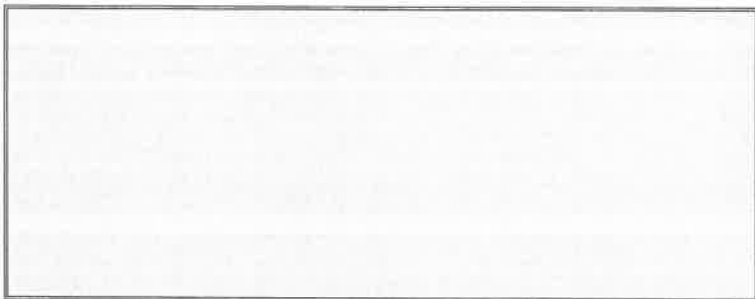
- l'accès jusqu'à la Surface en tous temps et heures de toute personne (et de leur véhicule) qu'il chargerait d'exploiter, contrôler, nettoyer, dépoussiérer, entretenir, maintenir, expertiser, remplacer, rénover, modifier, agrandir, etc. la Centrale et ses accessoires ;
- le passage à l'intérieur de la Parcelle de lignes électriques (gainés, chemins de câbles, etc.) et de tuyauteries, tels que nécessaires à l'édification, l'exploitation, la maintenance ou la rénovation de la Centrale ;
- le passage tréfoncier sur la Parcelle de lignes électriques (gainés, chemins de câbles) et de tuyauteries tel que nécessaire pour relier le fonds du Bénéficiaire à tous services extérieurs .

Par ailleurs, le Propriétaire offre, sur la Parcelle, de faire peser, à titre passif :

- une servitude lui interdisant la construction (*non aedificandi*) ou la surélévation (*non altius tolendi*) d'un bâtiment ou de toute autre installation (cheminée, pylône, terril, etc.), qui pourrait menacer de porter une ombre (un masque) sur la Surface ;
- une servitude de « tour d'échelle », permettant au Bénéficiaire de passer sur l'un des fonds du Propriétaire, lorsque des travaux d'entretien ou de réparation d'un bien appartenant au Bénéficiaire le nécessitent ;
- une servitude de vue et de prospects, résultant de l'implantation des constructions déterminée par le permis de construire et/ou des besoins propres à l'activité de production d'électricité à partir du rayonnement solaire. C'est ainsi que, sur les terrains non pris à bail pèseront des servitudes : o de non-plantation d'arbre, qui menacerait de porter son ombre sur la

Centrale ; o d'élagage des branches ou troncs d'arbres déjà plantés, d'une hauteur telle que leur ombre menacerait de porter sur la Centrale ; à défaut, le Bénéficiaire sera en droit de faire procéder à leur élagage, aux frais du

Propriétaire ; o une servitude d'absence d'activités génératrices de poussière et/ou de vibration excessives.



Droits du Bénéficiaire sur chaque servitude conventionnelle : le Propriétaire reconnaît au Bénéficiaire la faculté de fixer, après concertation entre eux, l'objet et l'assiette exacts de ces différentes servitudes sur ses propres fonds. De plus, le Bénéficiaire aura la faculté de faire procéder, sur l'assiette de chaque servitude et si besoin était, aux travaux nécessaires à son exercice, travaux aux seuls frais, risques et périls du Bénéficiaire et aux mêmes exigences que celles prévues pour la construction de la Centrale. Les installations ainsi édifiées appartiendront exclusivement au Bénéficiaire pendant toute la durée prévue du bail à construction. Pour ces travaux, le Propriétaire donne au Bénéficiaire tous pouvoirs requis. Pendant la durée de ces travaux, le Propriétaire s'oblige à laisser le Bénéficiaire et tout entrepreneur qu'il indiquerait avoir accès à ses terrains, laissant à leur disposition l'espace nécessaire à leur réalisation.

Article 4. Promesse de résiliation des droits de l'Exploitant

Préambule : Le Propriétaire a consenti une **Convention pluriannuelle d'exploitation agricole** au profit de l'Exploitant en date du 22/05/2025 portant en tout ou partie sur la Parcelle pour une durée de HUIT (8) ans terminant le 15/05/2033. Cette convention pourra être renouvelée par tacite reconduction pour une durée égale minimale de CINQ (5) ans. (Ci-après désigné l'« Accord »).

En vertu de l'Accord, l'Exploitant exploite actuellement tout ou partie de la Parcelle. Or, les droits qui seront offerts au Bénéficiaire en application des présentes requièrent que la Surface sur laquelle portera le bail à construction ainsi que les surfaces sur lesquels pèseront les servitudes soient libre de tous droits de l'Exploitant.

Promesse de résiliation : L'Exploitant et le Propriétaire, en tant que promettants, consentent et s'obligent définitivement à résilier amiablement l'Accord, dans la mesure des terrains pour lesquels le Bénéficiaire peut lever les options de bail et de servitudes, ci-après la « Résiliation de l'Accord ».

Le Bénéficiaire l'accepte en tant que promesse.

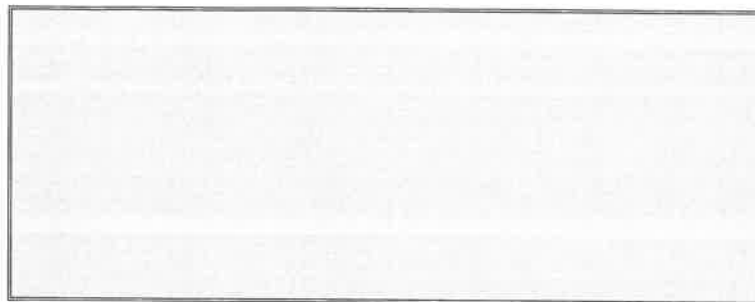
Ni l'Exploitant, ni le Propriétaire, ne peuvent donc licitement ou efficacement revenir sur leur consentement pendant toute la durée des présentes. Avant l'expiration de cette durée, le Bénéficiaire a donc, à tout moment, la faculté d'obtenir cette Résiliation de l'Accord, par une simple levée d'option (**Article 5**).

Nonobstant la Résiliation de l'Accord, par tolérance, à titre précaire et gratuit, l'Exploitant peut continuer à exploiter la zone concernée par cette résiliation, jusqu'au commencement des travaux que le Bénéficiaire déciderait, cette dernière l'en informant préalablement.

Par ailleurs, l'Exploitant et le Propriétaire font leur affaire personnelle de toute conséquence possible de cette résiliation dans leurs rapports, ainsi que dans le rapport de chacun avec tous tiers.

Article 5. Régime des promesses

Durée des promesses : les promesses sont formées pour une durée de **TRENTE SIX (36) mois**, à compter de la signature des Présentes par toutes les Parties. Stipulé en la faveur du Bénéficiaire, ce terme pourra faire l'objet d'une renonciation unilatérale de sa part. Néanmoins, si toutes les autorisations administratives (*lato sensu*) nécessaires à la construction et à l'exploitation du Projet n'avaient pas encore acquis un caractère définitif à l'issue de cette durée, le terme initial sera prorogé de plein droit pour une durée pouvant atteindre **VINGT QUATRE (24) mois**. Si le cas envisagé se présentait, le Bénéficiaire devra seulement en informer le Propriétaire et/ou l'Exploitant UN (1) mois, au plus tard, avant la survenance du terme initial.



AR Préfecture

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 02B-212000434-20260217-2026170211-DE

À défaut, pour le Bénéficiaire d'avoir levé les options avant la survenance du terme indiqué ci-dessus, les promesses qu'il a formées avec le Propriétaire et l'Exploitant sont caduques. Le Bénéficiaire ne devra aucune indemnité d'immobilisation au Propriétaire ni à l'Exploitant.

Levée de l'option : jusqu'au dernier jour inclus de cette durée, le Bénéficiaire a la faculté, à quelque moment que ce soit, de lever les options, formant le bail à construction et les servitudes conventionnelles auxquels le Propriétaire et l'Exploitant se sont irrévocablement engagés. La date d'envoi de la LRAR prévue à cet effet fait seule foi (ou, au choix du Bénéficiaire, la date de la sommation ou de l'exploit).

Forme et contenu : pour lever l'option, le Bénéficiaire enverra une LRAR (ou toute forme tenue pour équivalente par les parties, notamment une sommation ou un exploit d'huissier) à l'adresse du Propriétaire et de l'Exploitant le cas échéant, telle qu'indiquée à l'Article 1. Pour ce qui est de l'acceptation des servitudes conventionnelles, le Bénéficiaire précise dans sa LRAR, ou dans toute forme tenue pour équivalente, le ou les surfaces retenues pour être grevées de servitudes, le nombre des servitudes acceptées, ainsi que, pour chacune, leur objet et leur assiette d'exercice, par exemple au moyen d'un plan.

Modalités : A l'occasion de sa levée d'option, le Bénéficiaire indique aussi au Propriétaire et à l'Exploitant, le cas échéant, les coordonnées du notaire chez lequel il lui fixe, dans les SIX (6) mois suivants, un rendez-vous précis, afin que la perfection du bail à construction et des servitudes, déjà formés sous seing privé, soit constatée à l'occasion d'un acte notarié, aux seules fins d'en permettre la publication au Bureau des hypothèques. Cette réalisation n'est donc pas érigée en condition de formation du bail à construction et des servitudes, lesquels sont conclus par la simple levée de l'option. La rédaction en la forme notariée de ces conventions est aux frais exclusifs du Bénéficiaire, ainsi que les formalités de leur publication. Le Propriétaire et l'Exploitant, le cas échéant, s'engage donc à se rendre à ce rendez-vous et, dans la perspective de sa préparation, à fournir au notaire qui lui en ferait la demande toute pièce nécessaire à la rédaction d'un acte notarié de bail à construction et de constitution de servitudes.

En cas de refus du Propriétaire et/ou de l'Exploitant de se rendre chez le notaire ou de lui fournir les pièces nécessaires, la carence ou les difficultés du Propriétaire et/ou de l'Exploitant étant constatées, les parties conviennent que la réalisation des actes authentiques prévus puisse, au besoin, être forcée et qu'une décision de justice puisse constater de manière authentique la rencontre de leurs volontés, le tout sans préjudice de l'indemnisation de tous les dommages que le Bénéficiaire subirait.

Effets : la levée de l'option à laquelle le Bénéficiaire peut procéder forme définitivement à sa date et en son lieu les conventions offertes par le Propriétaire et l'Exploitant. Ces formations ne sont ainsi pas repoussées au jour des actes authentiques les constatant, uniquement envisagés à des fins de publicité foncière et d'opposabilité aux tiers.

Conditions suspensives auxquelles seul le Bénéficiaire pourra renoncer : La présente promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le bénéficiaire pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble par la levée d'option. - Origine de propriété

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

- Urbanisme :

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 de la Parcelle ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le Bénéficiaire le destine.

- Situation hypothécaire :

L'obtention d'un état hypothécaire hors formalité délivré depuis moins de deux (2) mois préalablement à l'acte authentique de constatation de la naissance des effets des présentes, ne révélant aucun(e) privilège, charge hypothécaire, créance garantie par la loi ou saisie ou déclaration d'une telle saisie, interdiction d'aliéner ou de démembrement, réserve de droit de retour, instance judiciaire relative à la titularité des droits sur le terrain ou relative à sa consistance, le Propriétaire s'engageant notamment à obtenir toute mainlevée afin de parvenir à la réalisation de cette condition ;

- Autorisation d'urbanisme :

Que la SOCIETE BENEFICIAIRE ait obtenu avant l'expiration des présentes un permis de construire afin de pouvoir réaliser sur le terrain objet des présentes la construction d'une ou plusieurs centrales photovoltaïques. Etant ici précisé que cette demande devra être purgée de tous recours. L'obtention de ces autorisations est atteinte lorsqu'elles ont toutes acquises un caractère ferme, définitif et irrévocable. La SOCIETE BENEFICIAIRE s'engage pour ce faire à déposer sa demande dans un délai maximum de DEUX ANS et SIX MOIS (2 ans et 6 mois) à compter de la signature des présentes afin que le délai d'obtention d'une telle autorisation purgée de tous recours coïncide avec le délai de la présente promesse.

- Démarches au titre de l'électricité :

Que le Bénéficiaire ait obtenu de la part de la Direction de l'énergie dépendant du ministère de l'Environnement une autorisation d'exploiter.

Afin de se prévaloir de la présente condition suspensive, le Bénéficiaire s'engage à effectuer ces démarches dans un délai raisonnable afin que la réponse de la Direction de l'énergie dépendant du ministère de l'Environnement soit rendue avant l'expiration des présentes.

- Démarches au titre du raccordement au réseau de distribution d'électricité :

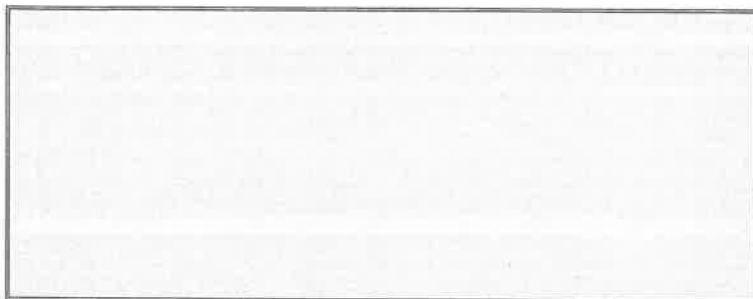
Que la société BENEFICIAIRE est obtenu de la part d'EDF (société en charge du réseau de distribution d'électricité) une convention de raccordement au réseau électrique pour l'injection de l'électricité produite par la centrale électrique projetée par le BENEFICIAIRE. Et que le cout du raccordement au réseau ne dépasse pas 15 000 €.

- Démarches au titre de la vente d'électricité :

Que la société BENEFICIAIRE ait obtenu de la part de la Direction de l'énergie dépendant du ministère de l'Environnement un contrat d'achat ou de complément de rémunération pour l'électricité produite par la centrale projetée.

- La mise à disposition effective par un ou plusieurs établissements financiers, au profit du PRENEUR, des fonds nécessaires au paiement d'au moins QUATRE VINGT (80) % du coût de développement, de réalisation et de construction du BATIMENT ainsi que de la TVA afférente. Ce financement doit être remboursable sur une durée de QUINZE (15) ans au moins et dont le taux effectif global annuel ne doit pas dépasser CINQ POURCENT (5 %) hors assurance. La « mise à disposition effective » correspond au versement effectif d'au moins une première tranche de ces fonds au profit du PRENEUR.

- l'absence de survenance d'un sinistre affectant le BIEN et impactant gravement la réalisation de la ou des CENTRALE(S) PHOTOVOLTAÏQUE(S), techniquement et/ou financièrement, les conséquences étant soumises, en cas de contestation entre les Parties à l'avis d'un expert indépendant, saisi et aux frais de la plus diligente d'entre elles et à la position duquel elles s'engagent à se ranger).



AR Préfectu

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 02B-212000434-20260217-2026170211-DE

Article 6. Dispositions générales

Préparation du terrain, accès et sûretés :

Pour permettre la construction et l'exploitation de la Centrale et à première demande du Bénéficiaire à compter de la levée d'option :

- Le Propriétaire effectuera, à ses frais, tous les travaux nécessaires, en conformité avec les autorisations d'urbanismes obtenues, afin que la Surface soit plane et horizontale.
- Le Propriétaire mettra à la disposition du Bénéficiaire les voies d'accès existantes, permettant d'accéder librement à la Surface. Au besoin, le Propriétaire s'engage à donner la possibilité au Bénéficiaire de créer sur la Parcelle, y compris en dehors de la Surface des aires provisoires de stationnement d'engins, ainsi qu'une surface provisoire de stockage. Une fois les travaux achevés, le Bénéficiaire s'engage à ce que les lieux utilisés à l'extérieur de la Surface soient remis dans leur état antérieur.
- Le Propriétaire obtiendra toute mainlevée afin que la parcelle soit libre de toute inscription de sûretés réelles.

Division parcellaire : Le Propriétaire s'engage d'ores et déjà à ce que, à la première demande du Bénéficiaire, une division en lots en surfaces soit réalisée par un géomètre-expert, qui établira un état de division. Cette division permettra de distinguer la Surface prise à Bail, des surfaces incluses dans la Parcelle et qui ne seront pas prises à Bail.

Le Propriétaire donne ainsi mandat au Bénéficiaire de former tous actes juridiques nécessaires à cette division, ainsi qu'à l'enregistrement, la conservation et la publication de l'état de division, aux frais exclusifs du Bénéficiaire. Il lui permet également de conserver une copie, au moins, dudit état de division.

Frais : à ses frais exclusifs, le Bénéficiaire pourra faire enregistrer les Présentes, afin de leur donner date certaine. Il payera tous les frais, droits et émoluments, de l'acte à régulariser et de ses suites.

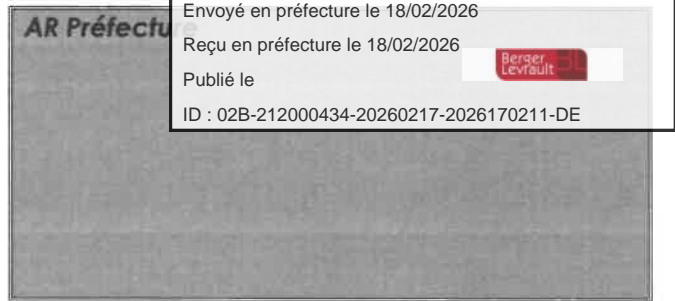
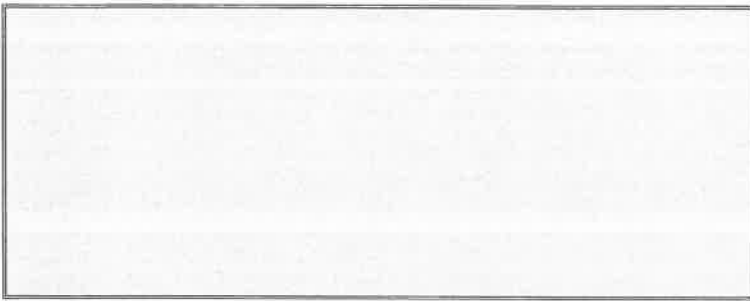
Faculté de substitution : le Bénéficiaire pourra se substituer dans les Présentes toute personne de son choix, à la seule condition de notifier cette substitution au Propriétaire après qu'elle a eu lieu. Cette substitution déchargera définitivement le Bénéficiaire de tout engagement à l'endroit du Propriétaire, ses engagements étant intégralement repris par la personne substituée.

Engagement d'efficacité

Pendant toute la durée des Présentes, le Propriétaire s'interdit, à peine de nullité, de conférer un droit réel ou une charge quelconque, autre que l'Accord, sur les biens concernés par les Présentes. Il s'interdit aussi d'y apporter un changement matériel susceptible d'en changer la nature ou de la déprécier. Par ailleurs, le Propriétaire s'interdit enfin d'autoriser un tiers à procéder à ce qui lui est défendu.

Il s'interdit de développer lui-même ou faire développer par un tiers un projet comparable sur les terrains lui appartenant dans un rayon de CENT (100) mètres à vol d'oiseau des limites externes de la Surface.

Il est expressément prévu que le Bénéficiaire pourra demander en justice l'annulation de tous actes ou faits conclus en violation des présentes ainsi que du bail qui en serait issu, et de façon générale de recourir à toutes actions qui pourraient s'avérer nécessaires ou utiles en vue de préserver ses droits.



Confidentialité

Les Présentes sont confidentielles. Les parties s'interdisent donc de communiquer à des tiers (autres que leurs conseils ou toute personne chargée de participer aux études préalables) ces Présentes, ainsi que toute information qu'elles contiennent.

Sauvegarde générale

Les intitulés des articles ne constituent pas une partie intégrante des Présentes. Ils sont seulement exprimés dans un souci de clarté et de simplicité. Les termes de ces intitulés ne pourront ainsi pas être interprétés, en cas d'ambiguïté, d'obscurité, d'équivocité ou d'apparente lacune, comme ayant une quelconque signification ou possédant un sens propre.

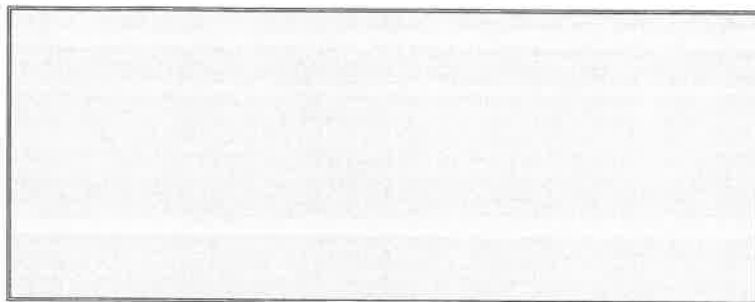
En revanche, les préambules constituent une partie intégrante des Présentes. Les termes de ces préambules devront être utilisés en cas d'ambiguïté, d'obscurité ou d'équivocité des Présentes, comme éclairant la commune intention des parties.

Si certaines dispositions des Présentes présentaient une cause d'annulation par application d'une loi, d'un règlement ou à la suite de la décision définitive d'une juridiction, ses autres dispositions continueraient à s'appliquer entre les Parties, indépendamment du point de savoir si les dispositions annulables étaient déterminantes ou non du consentement ou de la volonté de l'une, au moins, des Parties.

En présence d'une disposition annulable, les Parties s'engagent d'ores et déjà à la remplacer par une disposition valable d'une portée équivalente, si possible, au plan du résultat économique et reflétant le but qu'elles assignaient aux Présentes lors de leur formation.

Attribution de compétence

Tout litige, même en référé, qui pourrait naître des Présentes sera de la compétence exclusive des tribunaux du ressort du lieu de résidence du défendeur, tel que désigné à l'article 1^{er}.



AR Préfecture

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 02B-212000434-20260217-2026170211-DE

Article 7. Déclarations – Informations

Le Propriétaire et l'Exploitant déclarent ignorer tout élément relatif à la Parcelle susceptible d'affecter le Projet. En ce sens, ils déclarent notamment :

- qu'aucune servitude ou charge, autre que l'Accord, pouvant faire obstacle à la construction et/ou l'exploitation de la Centrale ne grève la Parcelle ;
- que la Parcelle n'a pas fait ni ne fait l'objet d'une activité industrielle, agricole ou autre pouvant présenter des risques environnementaux ou sanitaires ;
- qu'il n'ont pas connaissance de l'existence, dans le tréfonds de la Parcelle, de vestiges archéologiques ou de cavités souterraines, même remblayées, creusées par l'homme ou naturelle ;
- que la Parcelle ne fait pas l'objet, tant en demande qu'en défense, d'une procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, etc.) et ne sont pas susceptibles de donner lieu à une telle procédure ;
- que, à leur connaissance, aucun sinistre n'a jamais été déclaré sur la Parcelle ;
- que, pour le Propriétaire, depuis qu'il est propriétaire, la Parcelle n'a subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances ;
- que, à leur connaissance, d'une façon générale, la Parcelle est libre de tous obstacles légaux, administratifs et conventionnels pouvant empêcher ou compliquer l'exercice d'un droit réel de type superficiaire, comme celui découlant d'un bail à construction, pour les besoins de la construction et l'exploitation d'une Centrale intégrée au bâti .

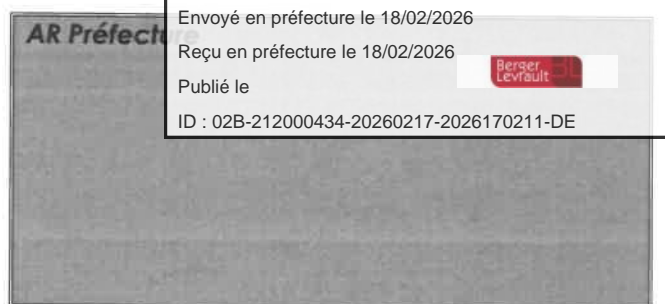
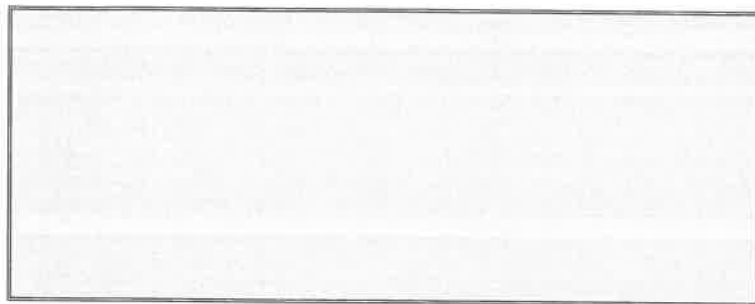
Le Propriétaire s'engage à remettre au Bénéficiaire les informations relatives, le cas échéant, à l'existence d'une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, et/ou d'une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement.

Ensemble, les Parties déclarent enfin :

- que leur comparution est exacte ; - pour ce qui est du Bénéficiaire : ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde.
- Pour ce qui est du Propriétaire et de l'Exploitant:
 - ne faire l'objet d'aucune mesure de surendettement ou de rétablissement personnel, ni d'aucune forme d'incapacité de disposer seul et sans condition, ni autorisation, de la Parcelle et du Bâtiment, que ce soit au titre des Présentes ou aux fins d'un bail à construction ou de la constitution de servitudes ;
 - que la Parcelle n'est pas concernée par une demande en nullité, en résolution/résiliation ou, plus généralement, en anéantissement ;
 - que, dans sa situation, rien n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des Présentes, ni du bail à construction ou des servitudes, ou à en remettre en cause la validité ou l'efficacité.

Fait à [_____], le [_____]

en treize (13) pages, annexes non comprises et en autant d'exemplaires que de parties.



Le Propriétaire

La Commune de BRANDO, représentée par son Maire M. Patrick SANGUINETTI

Signature :

L'Exploitant

M. Régis MARTINI

Signature :

Le Bénéficiaire

SAS CORSICA SOLE, représentée par Paul ANTONIOTTI

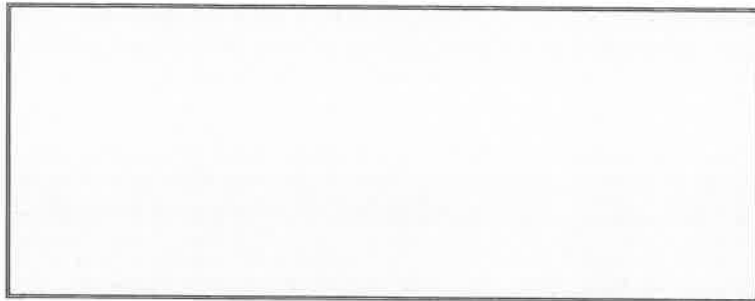
Signature :

Remarque : Chaque page de cette promesse de bail doit être paraphée (initiales lisibles) par les différentes parties.

Le présent document comporte les pièces jointes suivantes (cocher les cases correspondantes):

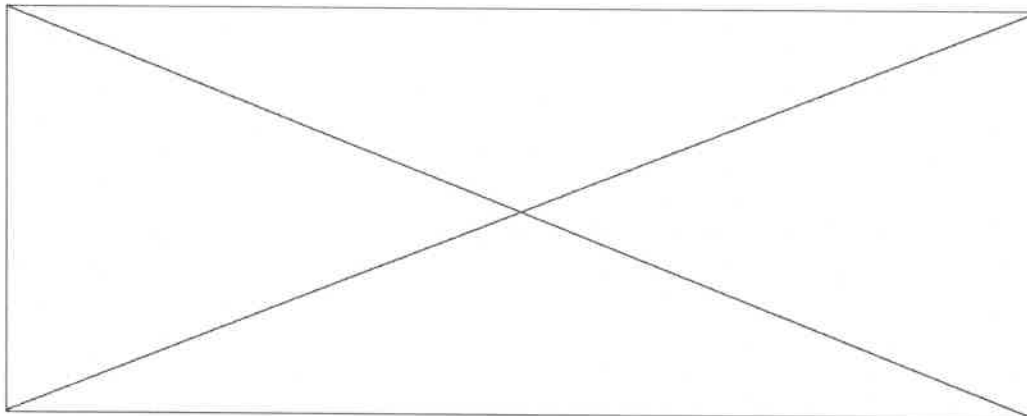
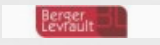
- Annexe 1 : IDENTIFICATION COMPLÉMENTAIRE
- Annexe 2 : TITRE D'HABILITATION A CONSTRUIRE ET A EFFECTUER DES DEMARCHES ADMINISTRATIVES
- Annexe 3 : INFORMATIONS ESSENTIELLES DU PROJET
- Annexe 4 : PLAN CADASTRAL
- Annexe 5 : DÉLAI DE RÉTRACTATION
- Annexe 6 : FORMULAIRE DE RÉTRACTATION

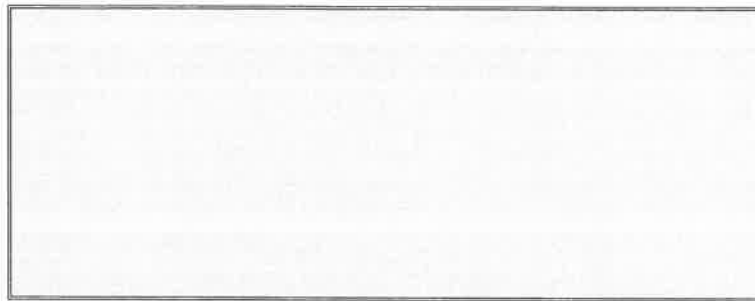
ANNEXE 1 : IDENTIFICATION COMPLÉMENTAIRE



AR Préfecture

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 02B-212000434-20260217-2026170211-DE





AR Préfecture

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 02B-212000434-20260217-2026170211-DE

ANNEXE 2: TITRE D'HABILITATION À CONSTRUIRE ET A EFFECTUER DES DEMARCHES ADMINISTRATIVES

Je soussigné M. Patrick SANGUINETTI, Maire de la Commune de Brando
Domicilié : Mairie de Brando, BP 28 Erbalunga, 20222 BRANDO

Propriétaire de la (des) parcelle(s) suivante(s) situées sur la commune de BRANDO :

Commune	Feuille	Section	Numéro
BRANDO	000 C 06	C	1900

Autorisons la société CORSICA SOLE ou tout tiers ou société qui lui serait substituée :

- à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme sur la (les) parcelle(s) énumérées ci-dessus, • à ouvrir tout établissement secondaire de la Société CORSICA SOLE, ou de toute autre société appartenant au groupe CORSICA SOLE, domicilié sur l'une des parcelles énumérées ci-dessus,
- à construire un hangar équipé d'une centrale photovoltaïque (en tout ou partie) sur le(s) terrain(s) dans une zone d'implantation comportant la (les) parcelle(s) énumérées ci-dessus,
- à créer des plateformes de montage et de maintenance d'un hangar équipé d'une centrale photovoltaïque en totalité ou partiellement sur la (les) parcelle(s) énumérées ci-dessus,
- à aménager des virages et/ou créer des chemins d'accès sur la (les) parcelle(s) énumérées cidessus,
- à mettre en place des câbles de transport d'énergie électrique enterrés dans la (les) parcelle(s) énumérées ci-dessus,
- à construire un hangar équipé d'une centrale photovoltaïque dans la (les) parcelle(s) énumérées ci-dessus,
- à entreprendre des gros entretiens du hangar équipé d'une centrale photovoltaïque dans la (les) parcelle(s) énumérées ci-dessus,
- à entreposer ou laisser le passage temporairement aux engins de chantiers dans la (les) parcelle(s) énumérées ci-dessus.

Fait à

Le.....



Signature(s) :

ANNEXE 3: INFORMATIONS ESSENTIELLES DU PROJET

INFORMATIONS GÉNÉRALES

I. Chronologie d'un projet de HANGAR ÉQUIPÉ D'UNE TOITURE SOLAIRE

Bien que l'issue d'un projet de HANGAR ÉQUIPÉ D'UNE TOITURE SOLAIRE soit aléatoire et dépendante de chacune des étapes suivantes, son développement dure en moyenne 3 années et se décompose ainsi :

1. études de faisabilité impliquant des études de terrains etc.
2. sécurisation des terrains nécessaires au projet au moyen de promesses (de bail à construction et servitudes) signées des propriétaires fonciers concernés par le projet
 - a. d'une promesse de bail à construction
 - b. puis d'un bail à construction lors de la réitération devant notaire
 - c. d'une constitution de servitudes nécessaires à la réalisation d'un HANGAR ÉQUIPÉ D'UNE TOITURE SOLAIRE
3. obtention des autorisations administratives, telles que le permis de construire, et purge des éventuels recours contre ces permis et autorisations
4. recherche de financements
5. phase de chantier
6. raccordement du HANGAR ÉQUIPÉ D'UNE TOITURE SOLAIRE au réseau d'électricité
7. exploitation du HANGAR ÉQUIPÉ D'UNE TOITURE SOLAIRE ; maintenance périodique

II. Aspects contractuels et fonciers

1.A. La promesse de bail à construction

La promesse est un contrat par lequel le Promettant (le propriétaire foncier) consent d'ores et déjà au bail à construction et aux servitudes, dont la formation ne dépend alors plus que de la décision du Bénéficiaire de la promesse, lequel pourra ainsi la prendre (ou « lever l'option ») après que toutes les phases de développement (1 à 4) ont été passées avec succès.

Pour ce qui est du bail à construction promis, il est définitif pour le Promettant, dès la promesse.

En cas de tiers exploitant, ce dernier consent à la résiliation de son activité sur au moins un des parcelles concernées, dans la mesure des besoins du HANGAR ÉQUIPÉ D'UNE TOITURE SOLAIRE .

1.B. Le bail à construction

Définition : contrat par lequel le Bailleur (le propriétaire foncier) confère au Preneur un droit immobilier sur un immeuble. Ce droit permet au Preneur d'agir en tant que propriétaire temporaire et pour les constructions qu'il déciderait éventuellement d'édifier sur le terrain d'autrui – le Bailleur restera le seul propriétaire de sa parcelle. Il ne s'agit pas d'une vente.

Formation : Le bail est formé dès que le Bénéficiaire lève l'option prévue dans la promesse, sans autre formalité. La réitération de l'acte devant notaire permet la publication de l'acte au Service de la Publicité Foncière compétent et aux frais du Preneur à bail.

Conséquences : Le notaire constate que toutes les parties ont alors consenti lors de la réitération de l'acte en leur présence : Preneur à bail, Bailleur et l'Exploitant si un bail rural existe. Dans ce dernier cas, l'Exploitant et le Bailleur résilient le bail rural dans la mesure des parcelles où pourrait être construit un HANGAR ÉQUIPÉ D'UNE TOITURE SOLAIRE (« assiette du bail et des servitudes »).

1.C. La constitution de servitudes

Définition : Une servitude est lien entre deux « terrains » (par exemple, entre votre propriété et l'emprise du bail), qui met une partie de l'un au service de l'autre, pour des besoins tels qu'un accès par exemple.

Formation : Dans le bail à construction lui-même ou par acte séparé, la servitude est formée au profit du titulaire du fonds dominant (le Preneur) pour permettre la réalisation d'un HANGAR ÉQUIPÉ D'UNE TOITURE SOLAIRE. Il peut s'agir d'une servitude

- o d'accès permettant l'accès aux engins et personnes nécessaires à la construction ; o de câblage, notamment électriques ;
- o de protection de l'exposition solaire des lieux.

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET DE HANGAR ÉQUIPÉ D'UNE TOITURE SOLAIRE

Promettant : La Commune de Brando

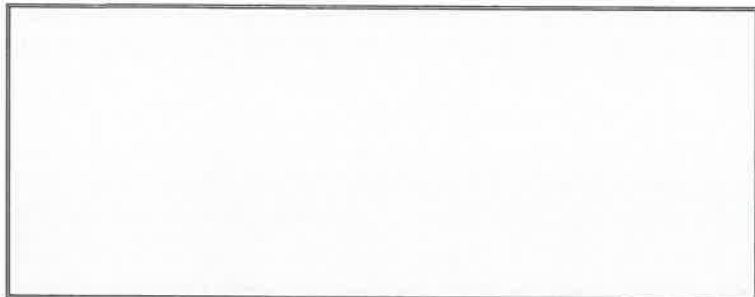
Bénéficiaire de la promesse : SAS CORSICA SOLE

Parcelles concernées par le bail promis: Numéro 1900, feuille 000 C 06, section C, lieu-dit Acqua Morta, sise(s) sur la commune de Brando.

Loyer du bail promis: 100 € par an.

Durée du bail promis : 30 années

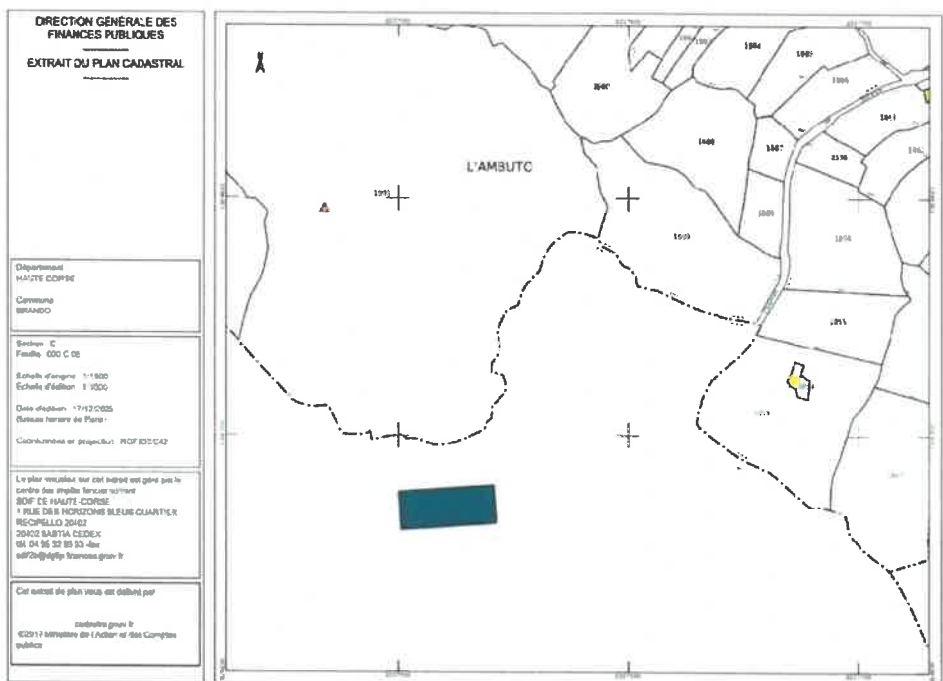
Type de bail promis : bail à construction



AR Préfecture

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 02B-212000434-20260217-2026170211-DE

ANNEXE 4: PLAN CADASTRAL



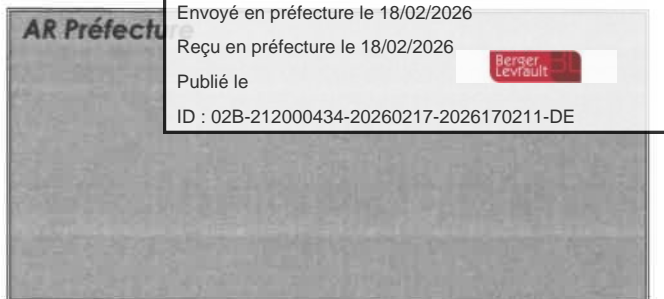
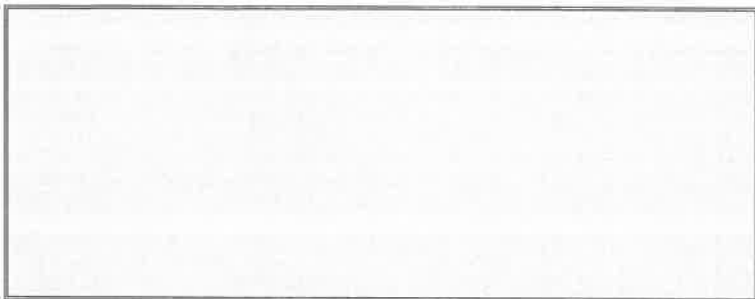
ANNEXE 5 : DELAI DE RETRACTATION

RÉGIME APPLICABLE

Vous disposez d'un délai de **quatorze jours** pour exercer votre droit de rétractation de ce contrat, sans avoir à motiver votre décision ni à supporter de coûts.

- Ces règles, reproduites ci-après, s'appliquent aux démarchés qu'ils soient particuliers ou professionnels lorsque, pour ces derniers, (i) l'objet du contrat prévu est étranger à leur activité principale et si (ii) ces derniers emploient moins de six salariés (Article L 221-3).
- **Avant** que le démarché ne consente au(x) contrat(s) prévus, et ne signe un document pour le prouver, le démarcheur doit obligatoirement lui communiquer, par un écrit « *lisible et compréhensible* » :
 - son identité/ses coordonnées ;
 - les éléments essentiels au(x) contrat(s) prévu(s) ;
 - les informations sur le délai de rétractation profitant au démarché, ses modalités précises et son formulaire-type;





[Empty rectangular box]

- **Dans le contrat** : Les informations listées ci-dessus, ainsi que le formulaire de rétractation, doivent figurer à nouveau.
- **A compter de la conclusion du contrat** (fixée à la date à laquelle toutes les parties ont apposé leur signature), le démarché a **14 jours pour se rétracter**, si l'ensemble des informations cidessus lui ont été fournies ; à défaut, la période de rétractation est prolongée de **douze mois**.
- **Après le consentement du démarché** : le démarcheur doit laisser au démarché un exemplaire du contrat signé des parties, afin de faire courir le délai de rétractation et comportant en annexe l'ensemble des informations relatives au projet et au démarchage (dont le formulaire de rétractation). Cette annexe signée et datée du démarché et du démarcheur prouve la remise des informations avant la signature du contrat et le consentement libre et éclairé du démarché.

Conformément à la loi Informatique et Libertés, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données vous concernant dont nous sommes seuls destinataires.

Si vous souhaitez exercer votre droit de rétractation, comme la loi vous le permet, vous pouvez utiliser le formulaire de rétractation ci-après, ou toute autre déclaration, dénuée d'ambiguïté, exprimant votre volonté de vous rétracter.

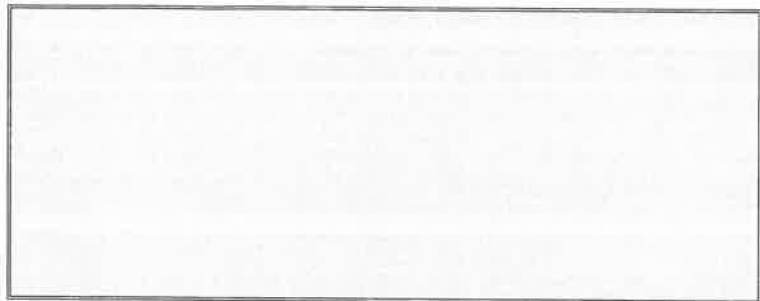
Si vous ne souhaitez pas utiliser le formulaire de rétractation ci-après, votre déclaration de rétractation peut être rédigée selon le modèle ci-après, en indiquant préalablement vos noms, prénoms et coordonnées postales :

« je déclare annuler, la « *Promesse de bail à construction et de servitudes* » (CONVENTION PRÉALABLE A LA CONSTRUCTION D'UN HANGAR ÉQUIPÉ D'UNE TOITURE SOLAIRE) signée le»

ANNEXE 6 : FORMULAIRE DE RÉTRACTATION


Conditions d'utilisation :

- Complétez et signez ce formulaire
- Envoyez-le par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard le QUATORZIÈME jour à compter de la signature de la présente promesse ou, si ce délai expire un samedi, un



AR Préfecture

Envoyé en préfecture le 18/02/2026
Reçu en préfecture le 18/02/2026
Publié le
ID : 02B-212000434-20260217-2026170211-DE



dimanche, un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant. - Adressez-le à : CORSICA SOLE, Village 20251 PANCHERACCIA

RENONCIATION

1. Je _____ soussigné(e)

2. Demeurant _____

Déclare annuler, la « CONVENTION PRÉALABLE A LA CONSTRUCTION D'UN HANGAR ÉQUIPÉ D'UNE TOITURE SOLAIRE » signée le _____

Et portant sur la(les) parcelle(s) de terrain suivante(s) :

Commune	Section	n° de parcelle	Lieu-dit	Surface
				ha a ca
				ha a ca
				ha a ca
				ha a ca

Fait à _____

Le _____

Nom :
(

Adresse:
(

Signature

