



ANNEXE 1

MANDAT DE DEPOT DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Je soussigné, **Mme PENN Renée**, propriétaire, dument habilité à cet effet,

Ci-après désigné par « le **Mandant** ».

Donne mandat à :

ALBIOMA SOLAIRE MAYOTTE, société en nom collectif au capital de 10 000 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de MAMOUDZOU sous le numéro **500 768 866** et dont le siège social est situé **Route Nationale Kawéni, immeuble MEGA – 97600 Mamoudzou**, représentée par Mr **Anthony LUCAS**, dûment habilité à cet effet,

Ci-après désigné « le **Mandataire** ».

Dans le cadre de la réalisation du Projet de Centrale Photovoltaïque situées sur les parcelles suivantes de la commune de : DEMBENI

Section	Numéro	Lieudit	Surface
AY	0014	HAJANGOUA	

Afin de procéder et établir pour le compte du Mandant aux démarches administratives suivantes :

- La rédaction et le dépôt du certificat d'urbanisme auprès de la Mairie ;
- La rédaction et le dépôt de demande de permis de construire ;
- Le suivi d'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme et les éventuelles modifications en découlant.

Dans le cadre de ce Mandat, le Mandant donne pouvoir au Mandataire de :

- Signer en son nom et pour son compte tous les documents nécessaires à la complétude du dossier.
- Signer tous les documents nécessaires à la réalisation des travaux et leurs notifications à l'administration.

En contrepartie, le Mandataire s'engage à tenir informé le Mandant de toutes évolutions liées au dossier déposé jusqu'à l'obtention de l'autorisation d'urbanisme. Ce Mandat donne l'exclusivité à **ALBIOMA SOLAIRE MAYOTTE** pour les démarches auprès des services concernés. En cas de rupture de contrat, les démarches entreprises ne pourront être utilisées par un autre Mandataire. Les informations communiquées ne peuvent concerner que le site ci-dessus mentionné. Il prend effet à la date de signature. Il est valable jusqu'à obtention des déclarations préalables de travaux.

Le Mandataire ne peut pas être tenu responsable des délais de réponse faits par les services concernés. De même le Mandataire ne peut pas être tenu responsable des délais de réponses faits par le Mandant ou l'un de ses prestataires.

Fait en 2 exemplaires, dont un est remis à chacune des Parties, qui reconnaît en avoir reçu communication.



Pour le Mandant :

Par : **PENN Renée**.....

Titre : **Gérante**.....

Date : **20/06/2024**.....

Lieu : **Ste Clotilde**.....

Signature : **SCI MAROT BERTHA**
16 allée des Saintpaulias
97490 SAINT DENIS
scimarotbertha@orange.fr
SIRET : 803 952 662 00010

Pour le Mandataire :

Par : **ASM**.....

Titre : **Gerant**.....

Date : **26 juin 2024**.....

Lieu : **Sainte-Marie**.....

Signature :



ALBIOMA

Promesse de Bail Civil

Entre
Albioma Solaire Mayotte
et
L'ETAT

Enregistré au bureau de Mamoudzou le : 27/02/2026
Folio: 2026 E n°700
Reçu la somme de : 25 € (vingt-cinq euros)
Droits: 25 € | Salaires: 0 € | S.Formalités: 0 € | Plus-values: 0 € |
Pénalités: 0 €
N° opération :EAC 547

Patrice CONTEMORI
Responsable comptable du SIE de MAMOUZOU



Cette promesse de bail civil (ci-après la « **Promesse** ») est conclue :

ENTRE

- (1) **L'ÉTAT** représenté par M. Olivier ANDRE, directeur régional des Finances publiques de Mayotte, dont les bureaux sont situés 6 avenue de la Préfecture 97600 Mamoudzou, agissant au nom et pour le compte de l'État en exécution de l'article R. 4111-8 du Code général de la propriété des personnes publiques et conformément à la délégation de signature qui lui a été donnée par Monsieur le préfet de Mayotte, suivant arrêté préfectoral n° 2025/SG/DRFIP/0787 en date du 11 décembre 2025, ci-après dénommé le « **Propriétaire** », et
- (2) **ALBIOMA SOLAIRE MAYOTTE**, société en nom collectif au capital de 10 000 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Mamoudzou sous le numéro 500 768 866 et dont le siège social est situé Route Nationale Kaweni, Immeuble MEGA 97600 Mamoudzou. ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** »,

Collectivement dénommés les « **Parties** » et individuellement la « **Partie** »,

IL A ETE PRÉALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI

- (A) Le Bénéficiaire est une société ayant pour activité la production d'électricité par utilisation de l'énergie photovoltaïque, dont l'actionnaire unique est **Albioma SAS**, société spécialisée dans le développement, la construction et l'exploitation de centrales électriques.
- (B) Le Propriétaire est l'État représenté par la direction régionale des Finances Publiques dont le domaine d'activité est réparti en plusieurs domaines : gestion des impôts, de la comptabilité publique et du patrimoine de l'État et des collectivités. Tout cela en assurant le recouvrement des recettes et le paiement des dépenses publiques sur le territoire.
- (C) Le Propriétaire est propriétaire en pleine propriété du terrain (ci-après le « **Site** »), dont la potentialité est susceptible de constituer une voie de circulation pour les véhicules de chantier en cours de développement du Projet du Bénéficiaire et pour tout type de véhicule en cours d'exploitation, pour les besoins de l'activité commerciale et industrielle du Bénéficiaire, ou de toute société qu'il se substituerait dans les conditions des présentes.
- (D) À ce titre le Bénéficiaire a formé le projet (ci-après le « **Projet** »), sous réserve notamment de l'obtention d'un tarif d'achat de l'électricité produite et du résultat d'une étude globale de faisabilité et de l'obtention des autorisations nécessaires, de réaliser une centrale photovoltaïque sur le terrain adjacent au Site, avec ou sans dispositifs de stockage (la « **Centrale Photovoltaïque** »).
- (E) Le Propriétaire, intéressé par ce projet de Centrale Photovoltaïque pour le territoire de Mayotte, est disposé à mettre le Site à la disposition du Bénéficiaire, en vue de permettre de desservir le terrain adjacent au Site et ainsi la bonne réalisation du Projet.
- (F) Le Propriétaire autorise expressément le Bénéficiaire à procéder, aux frais de ce dernier et sans indemnité de part et d'autre, aux études nécessaires sur le Site dont la désignation suit afin de déterminer la faisabilité du Projet, à l'effet de conclure le cas échéant, au vu des résultats de ces études de faisabilité et à la seule appréciation du Bénéficiaire, un bail civil régi par les dispositions des articles L 1709 et suivants du Code Civil ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties..



CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

1. OBJET

Afin de déterminer la faisabilité du Projet, à l'effet de conclure le cas échéant, au vu des résultats et à la seule appréciation du Bénéficiaire, un bail civil avec le Propriétaire et parallèlement un bail emphytéotique avec le propriétaire du terrain adjacent au Site, le Propriétaire autorise expressément le Bénéficiaire, aux frais exclusifs de ce dernier, sous sa responsabilité et sans indemnité de part et d'autre, à :

- Procéder sur le Site à toutes études, et mesures de toutes natures utiles et nécessaires à la réalisation de l'étude globale de faisabilité technique (sondages, géomètre, mesure du potentiel solaire, etc.) ;
- Déposer les demandes d'autorisations administratives nécessaires à l'accès et l'exploitation du projet de Centrale Photovoltaïque ;
- D'une manière générale, déposer toutes demandes d'autorisation, de permis et de déclaration visant à la réalisation du Projet dans tous ses aspects juridiques, financiers, administratifs, techniques et économiques.

Le Propriétaire consent au profit du Bénéficiaire une promesse unilatérale portant sur la conclusion d'un bail civil pour le Site, selon les modalités définies dans les présentes.

Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le Propriétaire s'engage dans un délai de QUINZE (15) jours suivant la signature de la Promesse à signer et communiquer au Bénéficiaire pour le Site l'autorisation jointe en Annexe 1 et s'engage à réitérer ces pouvoirs dans toute autre forme éventuellement requise, dans les DIX (10) jours de la demande qui lui en sera faite par le Bénéficiaire.

2. DESIGNATION

Le présent accord porte sur les parcelles de terre sises sur le territoire de la commune de DEMBENI figurant au cadastre sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
AY	93	HAJANGUA	0 ha 71 a 29 ca

Tel que ces terrains existent, s'étendent et se poursuivent et tels qu'ils sont représentés sur les plans figurant en Annexe 2.

Le Propriétaire déclare disposer des droits nécessaires à la mise à bail du Site en tant que propriétaire du Site.

Le Bénéficiaire rappelle au Propriétaire la nécessité de conclure un bail civil portant sur les parcelles susvisées, afin de permettre le développement de son Projet de Centrale Photovoltaïque sur la parcelle cadastrée section AY n°0014 lieudit « HAJANGUA » d'une surface totale de 2 ha 22 a 23 ca, figurant en Annexe 3.

3. CONCLUSION DU BAIL CIVIL

3.1. DUREE DE LA PROMESSE

Le Bénéficiaire informera le Propriétaire, dans un délai de CINQ (5) ans, de sa décision de conclure ou non, à sa seule appréciation, un bail civil, conforme aux conditions habituelles en la matière et à celles prévues par les présentes (sous réserves des modifications requises par l'étude notariale en charge de l'enregistrement du bail civil) en vue de permettre l'accès au Bénéficiaire à la Centrale Photovoltaïque adjacente au Site. La décision du Bénéficiaire pourra porter à sa seule appréciation sur tout ou partie



du Site. La Promesse pourra être reconduite pour une durée supplémentaire de UN (1) an, si le Bénéficiaire en fait la demande expresse auprès du Propriétaire au plus tard 30 jours avant l'expiration du délai initial.

3.2. ENGAGEMENT DE CONCLURE LE BAIL PAR L'ENTREMISE DU NOTAIRE DU BENEFICIAIRE

Le Propriétaire s'engage d'ores et déjà et irrévocablement à conclure avec le Bénéficiaire seul, ou toute société de son groupe que celui-ci se substituerait, ledit bail civil par l'entremise du notaire du Bénéficiaire, dans le cas où le Bénéficiaire prendrait la décision de le conclure.

A ce titre, le Propriétaire autorise expressément le notaire du Bénéficiaire en charge de la rédaction de l'acte à accomplir toutes les démarches nécessaires à la régularisation de l'acte définitif et à son enregistrement.

3.3. CONDITIONS DU BAIL

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire déciderait de conclure le bail civil, celui-ci sera conclu selon les conditions suivantes :

3.3.1. Durée

Le bail entrera en vigueur dès sa signature et sa durée sera de VINGT (20) années à compter de la date de mise en service industrielle de la Centrale Photovoltaïque. Il pourra être reconduit une fois par le Bénéficiaire pour une durée de CINQ (5) ans à condition de signifier sa décision au Propriétaire par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception au moins TROIS (3) mois avant le terme prévu du bail, et ou pour une durée de VINGT (20) ans dans le cadre d'un projet de renouvellement de Centrale Photovoltaïque. Dans ce dernier cas le Bénéficiaire et le Propriétaire se mettront d'accord sur de nouvelles conditions.

Les Parties conviennent de se retrouver préalablement à la date d'expiration du bail, telle que modifiée le cas échéant par la ou les reconduction(s) du bail, afin d'envisager les alternatives suivantes à son extinction :

- (i) Prorogation de CINQ (5) ans du bail afin de permettre la continuation de l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque dans les mêmes conditions économiques ;
- (ii) Conclusion d'un nouveau bail de VINGT (20) ans permettant la reconstruction sur le terrain adjacent au Site d'une nouvelle installation photovoltaïque.

À l'expiration du bail, le Bénéficiaire, ou la personne morale à qui il céderait son droit ou qu'il pourrait se substituer dans les conditions ci-après, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

3.3.2. Sort des installations au terme du bail

En cas d'arrêt de l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque, notifiée aux services de la préfecture du département, pour quelque cause que ce soit, le Bénéficiaire s'engage à procéder au démontage des constructions réalisées et à la remise en état du terrain adjacent au Site constatée par un état des lieux réalisé contradictoirement entre les Parties. Le Bénéficiaire devra supporter le coût de cette intervention. Les constructions édifiées par le Bénéficiaire, et toutes améliorations apportées par lui resteront sa propriété ou celle de ses ayants cause.

Dans la mesure où les travaux de démantèlement et/ou de remise en état commencés n'auraient pu être achevés à la date d'expiration du bail, le bail civil cessera mais le Propriétaire consentira au Bénéficiaire un droit d'occupation précaire du Site pour la durée nécessaire à l'achèvement de ces travaux. Le Bénéficiaire s'engage à achever lesdits travaux de démantèlement dans un délai de SIX (6) mois de la date d'expiration du bail civil et versera au Propriétaire à titre d'indemnité d'occupation précaire une somme égale à la moitié du montant de la redevance de l'année au cours de laquelle le bail a pris fin, prorata temporis jusqu'à libération des lieux.



Dans tous les cas, les travaux de viabilisation ne seront pas retirés à l'expiration du bail, qu'elle intervienne à son terme normal ou de manière anticipée. Le Propriétaire en deviendra pleinement propriétaire.

3.3.3. Loyer

Le bail est consenti et accepté de la façon suivante :

1) Pendant la période de la Promesse (développement) :

À compter de la signature de la présente Promesse et jusqu'à la date de mise en service industrielle de la Centrale Photovoltaïque, le Bénéficiaire versera au Propriétaire une redevance d'occupation du domaine privée du Propriétaire, forfaitaire et annuelle d'un montant de NEUF CENT HUIT EUROS ET QUATRE VINGT QUINZE CENTIMES HORS TAXES (908,95 € HT) (ci-après la « **Redevance d'Immobilisation** »), payable chaque année à terme échu à la date anniversaire de la signature de la présente Promesse.

La dernière redevance due au titre de la période de promesse sera calculée au prorata temporis entre la dernière date anniversaire de signature de la présente Promesse et la date de mise en service industrielle.

2) À compter de la Mise en Service Industrielle :

À compter de la date de mise en service industrielle, le Bénéficiaire versera au Propriétaire une contrepartie en numéraire de MILLE HUIT CENT DIX SEPT EUROS ET QUATRE VINGT DIX CENTIMES HORS TAXES (1817,90 € HT), payable chaque année à terme à échoir, ainsi qu'une contrepartie en nature, à savoir la viabilisation et la création d'un chemin d'accès stabilisé, selon les modalités définies au Contrat.

3.3.4. Indexation

La redevance sera révisable annuellement en tenant compte de l'évolution de l'indice du coût de la construction ainsi que des avantages retirés. L'indice de base à retenir est celui du 1^{er} trimestre 2025 : 2 146.

3.3.5. Jouissance paisible

Le Propriétaire s'engagera aux termes du bail civil à garantir la jouissance paisible du Site par le Bénéficiaire et à lui conférer les droits nécessaires à l'accès de la Centrale Photovoltaïque dans des conditions optimales (constitution des servitudes utiles, engagement de ne pas entraver le fonctionnement et la production de la Centrale Photovoltaïque, libre accès, etc.).

3.4. DROITS D'ACCES ET D'USAGE

Préalablement à la réalisation des présentes par acte authentique, toute servitude qui s'avérerait nécessaire devra être régulièrement constituée. À défaut, le Propriétaire consent au Bénéficiaire des droits d'accès et d'usage aux fins de la réalisation du Projet. La régularisation de ces servitudes sera à la charge du Bénéficiaire. Les servitudes sont consenties et acceptées sans indemnité de part ni d'autre.

3.4.1. Droit de passage et d'accès

Pour toute la durée du bail civil le Propriétaire, constituera au profit du Bénéficiaire, un droit de passage pour piétons, véhicules, en tout temps et heures permettant ainsi la desserte de la Centrale Photovoltaïque depuis le Site. Ce droit de passage pourra être utilisé pour l'ensemble des besoins liés à la construction, l'entretien et la réparation de la Centrale Photovoltaïque ainsi que des équipements



constituant la Centrale Photovoltaïque et le poste électrique, ainsi que pour les besoins de l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque et pour toute visite de celle-ci organisée par le Bénéficiaire avec des tiers (visites pédagogiques, visites institutionnelles, etc.). Les caractéristiques de la chaussée à réaliser, sera donc telle que tout véhicule pourra accéder au Site pendant toute la durée du bail. Le Propriétaire s'engage à ne rien faire qui pourrait gêner l'accès du personnel d'exploitation à la Centrale Photovoltaïque.

3.4.2. Droit de passage de réseaux

Pour toute la durée du bail civil, le Propriétaire du Site constituera au profit Bénéficiaire, un droit de passage pour tous les réseaux et câbles enterrés nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque située sur le terrain adjacent au Site.

Le Propriétaire consentira à tout bailleur successif de la Centrale Photovoltaïque, et comme à tout bailleur ou titulaire de droits sur le terrain adjacent au Site, et à tout préposé de ce dernier, l'accès au Site qui serait rendu nécessaire pour la pose, dépose, réparation et entretien de ces réseaux.

Le Bénéficiaire réalisera à ses frais exclusifs l'implantation de ces réseaux et puis les entretiendra à ses frais exclusifs ; le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur le Site et les personnes. L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances anormales au Propriétaire du Site.

Un poste de livraison auquel aboutira le raccordement au réseau public de distribution afin d'assurer la production de la Centrale Photovoltaïque sera installé sur l'assiette du bail emphytéotique (parcelle AY14). En conséquence, des conventions ad hoc de servitudes seront signées avec le gestionnaire de réseau électrique pour l'accès au réseau ce qui est à la parfaite connaissance du Propriétaire qui déclare ne pas s'opposer à ces dites conventions. L'assiette de cette servitude sera déterminée en fonction des contraintes techniques du gestionnaire de réseau.

3.4.3. Droit d'ensoleillement « non aedificandi » et/ou « non altius tollendi »

Ce droit concerne l'interdiction pour le Propriétaire, sur le terrain adjacent au Site, de construire, planter ou édifier tout ouvrage susceptible de constituer un obstacle à l'ensoleillement de la Centrale Photovoltaïque et au rendement de ladite Centrale pendant la période de construction et d'exploitation de la Centrale Photovoltaïque. Le droit d'ensoleillement « *non altius tollendi* » s'exerce dans les limites suivantes : hauteur maximale (Hmax) dépend de la distance des constructions existantes au panneau photovoltaïque le plus proche (L) selon la formule suivante : $H_{max} < L/3$.

3.4.4. Droit de débroussaillage

Ce droit concerne l'autorisation pour le Bénéficiaire, sur le Site, de procéder au débroussaillage conformément aux dispositions de l'Arrêté Préfectoral Départemental en vigueur concernant les obligations légales de débroussaillage.

3.4.5. Droit d'insertion paysagère (plantations)

Le Propriétaire autorise le Bénéficiaire à réaliser, sur le Site, à ses frais, des plantations (notamment haies et/ou végétalisation) nécessaires à l'insertion paysagère du Projet dans son environnement. Ces plantations seront réalisées après information préalable du Propriétaire, avec des essences adaptées aux caractéristiques locales et sans gêner l'exercice des droits d'accès, de passage et d'exploitation prévus aux présentes.

Le Bénéficiaire assurera l'entretien des plantations pendant la durée du bail civil. À l'issue du bail civil, les Parties conviendront du sort des plantations (maintien en l'état au bénéfice du Propriétaire ou remise en état), sans indemnité de part et d'autre.

3.5. COLLABORATION

Si le Bénéficiaire décide de conclure le bail civil, les Parties conviennent :



- de réitérer l'acte devant un notaire unique, qui sera celui du Bénéficiaire ;
- de collaborer pleinement à toutes les formalités nécessaires à l'efficacité dudit bail civil.

4. DEVELOPPEMENT DU PROJET

Le Bénéficiaire s'engage à continuer le développement du Projet et accomplir de bonne foi les diligences raisonnablement nécessaires à ce développement.

5. CONDITIONS RESOLUTOIRES

L'engagement du Bénéficiaire prévu à l'article 4 des présentes ci-dessus a lieu sous les conditions résolutoires ci-après énoncées, stipulées au seul bénéfice du Bénéficiaire et sans lesquelles le Bénéficiaire n'aurait pas contracté. Le Bénéficiaire conserve toutefois la faculté de renoncer, de manière expresse ou tacite, à se prévaloir de la réalisation de l'une quelconque de ces conditions résolutoires.

Ainsi, dans l'hypothèse où l'une au moins des conditions résolutoires énoncées se réaliserait pendant la durée de la Promesse, l'engagement du Bénéficiaire prévu à l'article 4 cessera automatiquement d'être en vigueur, sauf renonciation de sa part :

- I. Impossibilité d'obtenir une note d'urbanisme et un certificat d'alignement ou une modification d'urbanisme justifiant que le terrain objet du bail ou que le terrain adjacent au Site ne sont grevés d'aucune disposition d'urbanisme ou servitude publique susceptible de porter atteinte à l'intégrité du Projet,
- II. Refus par l'administration de délivrer l'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation des travaux ou introduction d'un recours gracieux ou contentieux à l'égard de cette autorisation,
- III. Refus de l'administration de délivrer au moins une des autorisations administratives nécessaires pour l'installation de la Centrale Photovoltaïque (autorisation d'exploiter, autorisation de raccordement au réseau électrique, attestation sur l'honneur de mise à disposition de l'autorisation d'urbanisme) ou introduction d'un recours gracieux ou contentieux à l'égard de cette autorisation,
- IV. Communication par le gestionnaire du réseau public d'électricité d'une proposition technique et financière (PTF) faisant apparaître un coût de raccordement au réseau électrique public non conforme avec la faisabilité technico-économique du Projet, ou d'une impossibilité de raccorder la puissance souhaitée (soit 2 MWe),
- V. Absence de désignation du Bénéficiaire par le Ministère de la Transition Écologique et Solidaire en tant que lauréat de l'Appel d'Offre CRE portant sur la réalisation de centrale photovoltaïque entraînant l'absence de signature d'un contrat de complément de rémunération d'électricité long terme (d'une durée minimale de VINGT (20) ans) conforme au standard des contrats signés par le groupe ALBIOMA,
- VI. Absence d'accord du comité stratégique du Groupe ALBIOMA sur le financement du projet.
- VII. Prescriptions archéologiques ordonnées par le préfet, dans le délai d'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme, des mesures de détection, de conservation et de sauvegarde impliquant éventuellement une modification du Projet, conformément aux articles L524-2 et suivants du Code du patrimoine.
- VIII. Obtention d'un état hypothécaire délivré préalablement à la signature du bail authentique, révélant, soit des privilèges ou hypothèques conventionnelles ou judiciaires, de saisie ou tout autre obstacle d'ordre judiciaire ou juridique susceptible d'entraver la bonne exécution du bail authentique.



- IX. Impossibilité de régulariser un bail authentique définitif pour le terrain adjacent au Site cadastré section AY n°0014 lieudit « HAJANGUA » d'une surface totale de 2 ha 22 a 23 ca.

6. CLAUSE DE STEP-IN

Dans tous les cas où le Bénéficiaire ou ses ayants droits auraient conféré des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers, aucune résiliation même amiable ou judiciaire ne pourra intervenir à la requête du Propriétaire avant la dénonciation à chacun de ces tiers bénéficiaires de telles sûretés ou droits réels, par lettre recommandée avec avis de réception, de la sommation de payer ou d'exécuter qu'il a fait délivrer au Bénéficiaire.

La résiliation ne pourra intervenir si, dans les quatre (4) mois suivant la première présentation de ces lettres recommandées avec accusé de réception aux tiers titulaires de droits réels, aucun des tiers titulaires de droits réels n'a expédié au Propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception, une lettre l'informant :

- soit de son engagement à prendre en charge la réparation intégrale des manquements imputables au Bénéficiaire dans un délai de quatre (4) mois au maximum à compter de la première présentation de ladite lettre recommandée avec avis de réception ;
- soit de sa substitution pure et simple dans les droits et obligations du Bénéficiaire aux termes du bail (substitution à laquelle le Propriétaire renonce à s'opposer);
- soit de sa décision de faire remplacer la personne du Bénéficiaire au titre du bail par un tiers désigné par lui (substitution pure et simple à laquelle le Propriétaire renonce à s'opposer).

Pour les besoins de la présente clause, le Bénéficiaire notifiera au Propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'identité et les coordonnées des tiers auxquels ont été conférés des sûretés hypothécaires ou tout autres droits réels.

7. ASSURANCES

7.1. ASSURANCES DU BENEFICIAIRE

Assurances pendant la période de la réalisation des travaux et aménagements

A compter de la signature du bail civil, le Bénéficiaire sera tenu de souscrire ou de faire souscrire par les entreprises chargées des travaux, ainsi que par les divers prestataires, des assurances de responsabilité.

Assurances après la réalisation des travaux et aménagements

Le Bénéficiaire devra assurer sa responsabilité civile et maintenir de telles assurances pendant toute la durée du bail.

Les assurances visées ci-dessus seront souscrites aux frais exclusifs du Bénéficiaire. Le Bénéficiaire devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes correspondantes à toute demande du Propriétaire.

7.2. ASSURANCES DU PROPRIETAIRE

Le Propriétaire devra assurer sa responsabilité civile de Propriétaire du Site et assurer le Site contre les dommages qui pourraient lui être causés et produire toute attestation mentionnant les risques et le montant des capitaux couverts, à première demande du Bénéficiaire. Le Propriétaire devra maintenir de telles assurances pendant toute la durée du bail.



7.3. RENONCIATION À RECOURS RÉCIPROQUE

Le Bénéficiaire renoncera à tout recours contre le Propriétaire et ses assureurs pour tout dommage couvert par les polices d'assurance souscrites par le Bénéficiaire et les polices d'assurance souscrites par le Bénéficiaire devront comporter une clause de renonciation à tout recours stipulant que le Bénéficiaire et ses assureurs renoncent, en cas de sinistre couvert par les garanties souscrites par le Bénéficiaire, à tout recours contre le Propriétaire et ses assureurs.

Le Propriétaire renoncera à tout recours contre le Bénéficiaire et ses assureurs pour tout dommage couvert par les polices d'assurance souscrites par le Propriétaire et les polices d'assurance souscrites par le Propriétaire devront comporter une clause de renonciation à tout recours stipulant que le Propriétaire et ses assureurs renoncent, en cas de sinistre couvert par les garanties souscrites par le Propriétaire, à tout recours contre le Bénéficiaire et ses assureurs.

8. MODIFICATION DU SITE

Le Propriétaire s'interdit d'effectuer tout acte susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance du Site promis au Bénéficiaire pendant la durée de la présente Promesse et s'oblige en outre à ne pas altérer ou modifier la nature, la consistance ou l'aspect du Site jusqu'au terme des présentes.

9. POLLUTION DES SOLS

Le Propriétaire garantit qu'à la date de signature des présentes, le Site et ses environs immédiats appartenant au Propriétaire sont libres de toute pollution, de tout dépôt de déchets ou de terre polluée et s'engage à les maintenir dans cet état pendant toute la durée des présentes.

Si une pollution du sol était révélée avant la prise de possession du Site, notamment à l'occasion des études réalisées pour le Projet, ou étaient découvertes pendant la durée des présentes, le Propriétaire s'engage, sur demande du Bénéficiaire, à porter à la connaissance de l'administration ladite pollution pour s'assurer notamment de la compatibilité du Projet avec l'état du Site et réalisera à ses frais tous les travaux de dépollution nécessaires à la mise en œuvre du Projet.

10. EXCLUSIVITE

Pendant la durée des présentes, le Propriétaire s'engage à :

- Ne pas développer lui-même ou faire développer par un tiers un projet de parc photovoltaïque sur le Site ;
- Ne pas consentir à un tiers quelconque une promesse de bail, un bail, une convention de mise à disposition ou autres droits équivalents sur le Site, susceptibles de concurrencer ou de restreindre les droits du Bénéficiaire au titre des présentes.

11. RENONCIATION AU PRIVILEGE DU PROPRIETAIRE

Le Propriétaire renonce à son privilège visé par l'article 2332 1° du Code civil sur tous les objets garnissant le Site pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

12. SUBSTITUTION

Sauf substitution par un successeur exerçant la même activité et contrôlé par la société ALBIOMA, au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce, le Bénéficiaire ne pourra se faire substituer, dans le bénéfice de la présente Promesse et/ou dans le bénéfice du bail civil, par toute personne physique ou morale de son choix qui prendra alors la qualité de Bénéficiaire, qu'avec l'accord préalable, exprès et écrit du Propriétaire.



13. VENTE DU BIEN LOUÉ

En cas de vente ou de transfert de propriété du Site Loué, le Propriétaire ou ses ayants droit devront prévenir l'acquéreur ou le nouveau propriétaire de l'existence de la présente convention, laquelle se poursuivra de plein droit jusqu'à son terme entre le Bénéficiaire et le nouveau propriétaire, aux mêmes charges et conditions.

Le Propriétaire s'engage également à informer le Bénéficiaire de ce transfert de propriété. A défaut, nonobstant la publication du transfert au Service de la Publicité Foncière, celui-ci sera inopposable au Bénéficiaire et tout paiement effectué par ce dernier au Propriétaire visé en tête des présentes postérieurement au transfert sera libératoire jusqu'à ce que le Bénéficiaire ait été informé du transfert.

14. EXECUTION FORCEEE

Le Propriétaire ne pourra rétracter la promesse unilatérale, portant sur la conclusion d'un bail civil pour le Site, qu'il a consenti au profit du Bénéficiaire pendant la durée de la Promesse, conformément à l'article 1124 du Code civil.

La rétractation du Propriétaire avant l'expiration du temps laissé au Bénéficiaire pour opter n'empêchera pas la formation du bail civil et le Bénéficiaire pourra en demander l'exécution forcée.

15. ENREGISTREMENT DE LA PROMESSE

Le Bénéficiaire s'engage à procéder, à ses frais exclusifs, à l'enregistrement de la présente promesse auprès de la conservation de la propriété immobilière (CPI) dans un délai de dix (10) jours à compter de la date de son acceptation par le bénéficiaire.

Il devra justifier de cet enregistrement auprès du Propriétaire par la remise d'un exemplaire revêtu de la mention d'enregistrement ou de tout justificatif émanant du CPI.

À défaut d'accomplissement de cette formalité dans les délais prescrits, la présente promesse pourra être considérée comme nulle, sans indemnité de part ni d'autre, sauf stipulation contraire.

Les droits et frais d'enregistrement, ainsi que toutes pénalités éventuellement dues en raison d'un retard imputable au Bénéficiaire, seront supportés exclusivement par ce dernier.

16. ELECTION DE DOMICILE

Les Parties élisent domicile pour l'exécution des présentes et de leurs suites en leur siège social respectif.

17. CONFIDENTIALITE

Les Parties s'interdisent expressément de divulguer les présentes et leur contenu à tous tiers, sauf aux membres de leur groupe de sociétés et aux administrations auxquelles cette transmission serait nécessaire en vertu d'une disposition légale ou réglementaire obligatoire ou afin de contraindre l'autre Partie à exécuter ses engagements en raison de son refus à le faire ou de son inexécution. Hormis ces seules exceptions, la Partie qui aurait divulgué les présentes ou rendu nécessaire leur divulgation en supportera seule l'ensemble des conséquences de toute nature qui pourraient en résulter et devra indemniser l'autre Partie de son préjudice.

18. DROIT APPLICABLE ET REGLEMENT DES DIFFERENDS

La présente Promesse est régi par le droit français.



Tout différend survenant entre les Parties concernant les présentes sera porté, à la requête de la Partie la plus diligente, devant le tribunal de commerce de Paris, même en cas de demande incidente, d'appel en garantie ou de pluralité de défendeurs.

19. MENTION LEGALE D'INFORMATION

Dans le cadre du développement du Projet et de la rédaction des actes fonciers le concernant, le Bénéficiaire est amené à collecter et enregistrer des données personnelles concernant le Propriétaire. Elles pourront faire l'objet d'un traitement informatisé uniquement destiné à développer et exploiter le Projet. Ces données sont utilisées et conservées par le Bénéficiaire pendant la durée du Projet et durant CINQ (5) années après l'expiration du bail.

Conformément à la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), règlement UE 2016/679 du 27 avril 2016 entré en application le 25 mai 2018, le Propriétaire bénéficie d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, d'effacement, de portabilité et de limitation des informations le concernant.

Pour exercer ce droit, et sous réserve de la production d'un justificatif d'identité valide, le Propriétaire peut écrire au Bénéficiaire à anthony.lucas@albioma.com ou bien à l'attention du Service Commercial, Albioma.asr.developpement@albioma.com.

Par la signature du présent acte, le Propriétaire autorise explicitement le Bénéficiaire à collecter et utiliser les données personnelles le concernant telles qu'elles figurent dans le présent acte. Le Bénéficiaire s'engage, par ailleurs, à respecter les exigences légales susmentionnées pour toutes autres données personnelles concernant le Propriétaire qui seraient utiles au Projet.

Fait en 2 exemplaires originaux :

Pour le Propriétaire :

Par : Ricard R. YOUSSEFFOU
Titre : Adjointe SLD
Date : 20/02/2026
Lieu : MANCUSOU
Signature :



Pour le Bénéficiaire :

Par : Anthony LUCAS
Titre : Directeur activité solaire ALBIOMA SOLAIRE OCEAN INDIEN
Date : 19/02/2026
Lieu : Sainte-Marie 97438 REUNION
Signature :

ANNEXE 1

MANDAT DE DEPOT DES AUTORISATIONS D'URBANISME



Je soussigné, l'ÉTAT, représenté par M. Olivier ANDRE, directeur régional des Finances publiques de Mayotte, dont les bureaux sont situés 6 avenue de la Préfecture 97600 Mamoudzou, agissant au nom et pour le compte de l'État en exécution de l'article R. 4111-8 du Code général de la propriété des personnes publiques et conformément à la délégation de signature qui lui a été donnée par Monsieur le préfet de Mayotte, suivant arrêté préfectoral n° 2025/SG/DRFIP/0787 en date du 11 décembre 2025,

Ci-après désigné par « le Mandant ».

Donne mandat à :

ALBIOMA SOLAIRE MAYOTTE, société en nom collectif au capital de 10 000 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Mamoudzou sous le numéro 500 768 866 et dont le siège social est situé Route Nationale Kaweni, Immeuble MEGA 97600 Mamoudzou,

Ci-après désigné « le Mandataire ».

Dans le cadre de la réalisation du Projet de Centrale Photovoltaïque situées sur la parcelle suivante de la commune de : DEMBENI

Section	Numéro	Liendit	Surface
AY	93	HAJANGUA	0 ha 71 a 29 ca

Afin de procéder et établir pour le compte du Mandant aux démarches administratives suivantes :

- La rédaction et le dépôt du certificat d'urbanisme auprès de la Mairie ;
- La rédaction et le dépôt de demande de permis de construire ;
- Le suivi d'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme et les éventuelles modifications en découlant.

Dans le cadre de ce mandat, le Mandant donne pouvoir au Mandataire de :

- Signer en son nom et pour son compte tous les documents nécessaires à la complétude du dossier.
- Signer tous les documents nécessaires à la réalisation des travaux et leurs notifications à l'administration.

En contrepartie, le Mandataire s'engage à tenir informé le Mandant de toutes évolutions liées au dossier déposé jusqu'à l'obtention de l'autorisation d'urbanisme. Ce mandat donne l'exclusivité à **Albioma Solaire Mayotte** pour les démarches auprès des services concernés. En cas de rupture de contrat, les démarches entreprises ne pourront être utilisées par un autre Mandataire. Les informations communiquées ne peuvent concerner que les parcelles ci-dessus mentionnées. Ce mandat prend effet à la date de signature. Il est valable jusqu'à obtention des déclarations préalables de travaux.

Le Mandataire ne peut pas être tenu responsable des délais de réponse faits par les services concernés. De même le Mandataire ne peut pas être tenu responsable des délais de réponses faits par le Mandant ou l'un de ses prestataires.

Fait en 2 exemplaires, dont un est remis à chacune des Parties, qui reconnaît en avoir reçu communication.



Pour le Mandant :

Par : Radjah Yassoufou

Titre : Adjointe SLD

Date : 20/02/2026

Lieu : NANOUZOU

Signature :



Pour le Mandataire :

Par : Anthony LUCAS

Titre : Directeur activité solaire ALBIOMA SOLAIRE OCEAN INDIEN

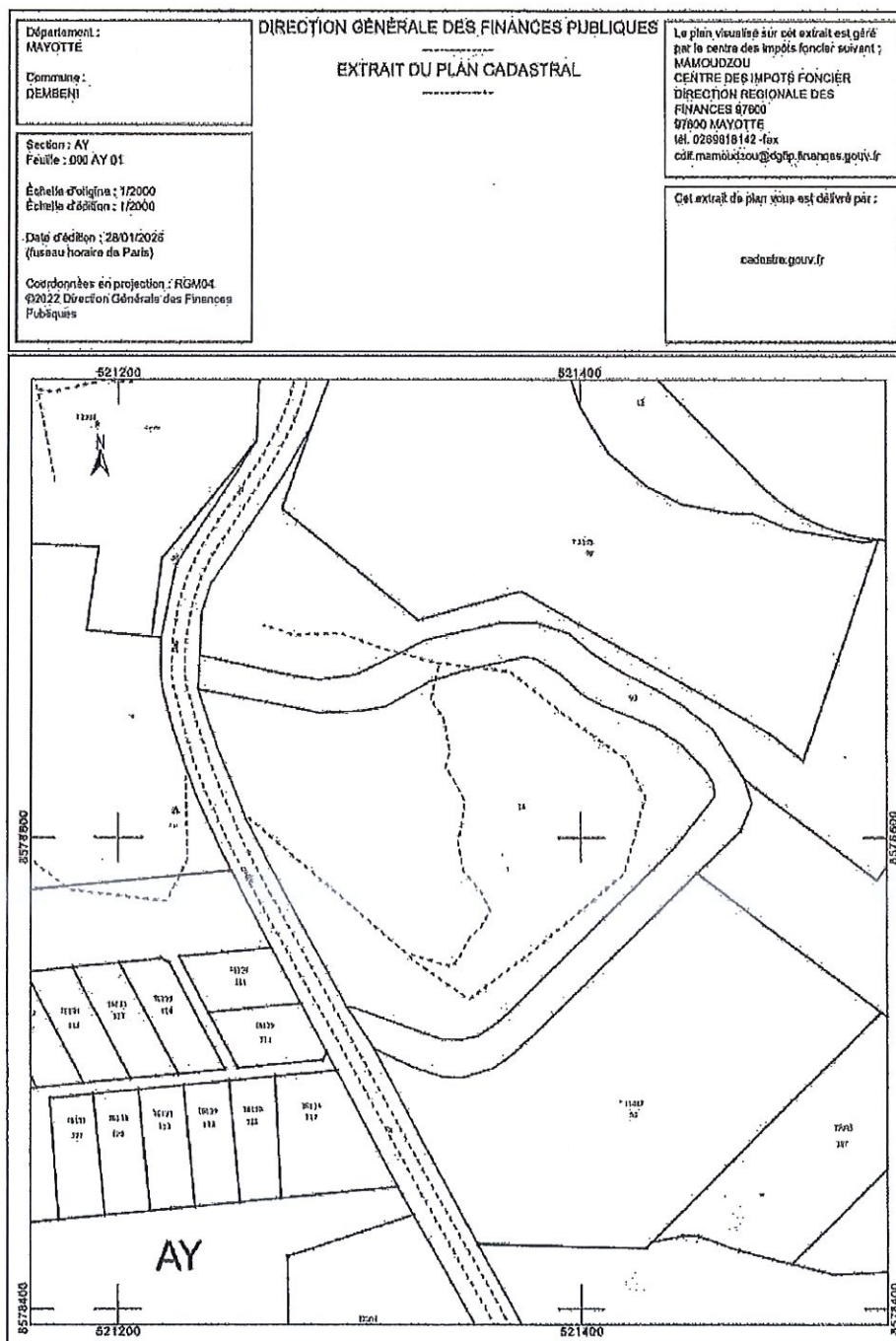
Date : 19/02/2026

Lieu : SAINTE-MARIE 97438, REUNION

Signature :

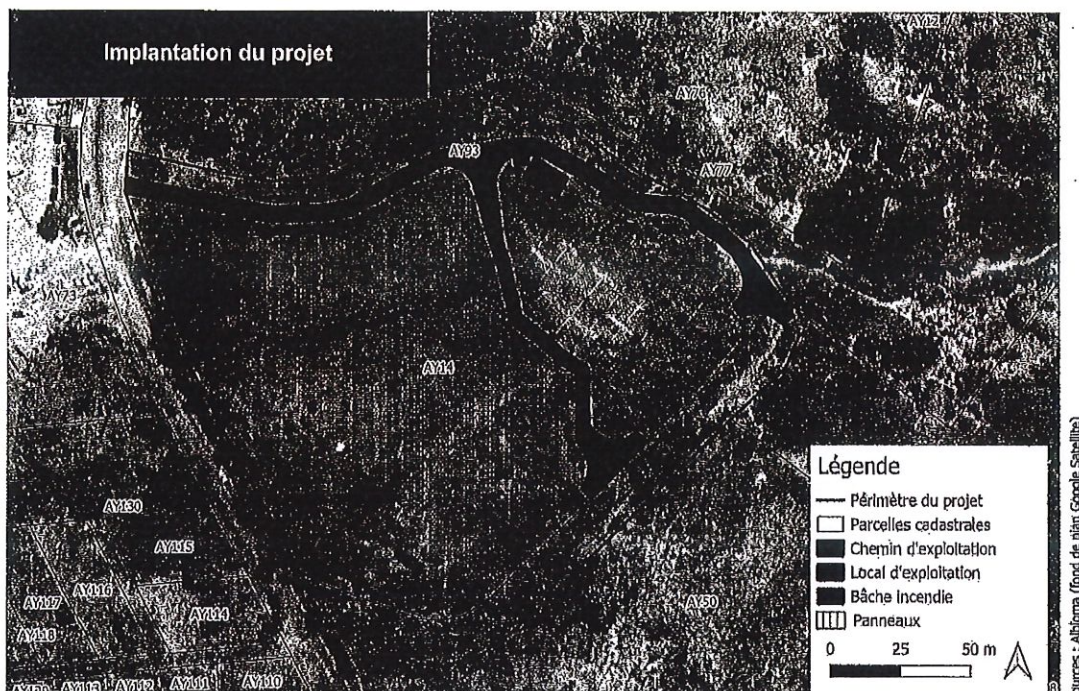


ANNEXE 2
PLAN FONCIER

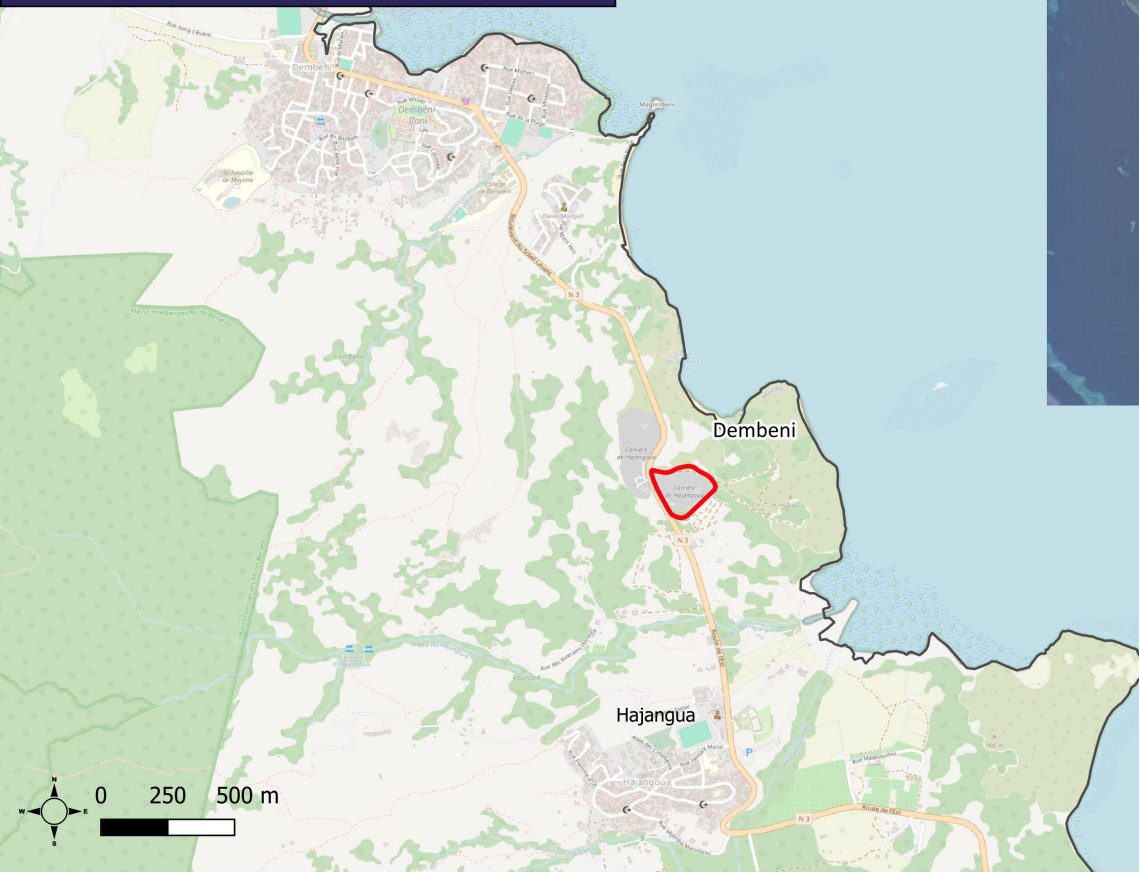




ANNEXE 3
PLAN DU TERRAIN ADJACENT OBJET DE LA CENTRALE
PHOTOVOLTAIQUE



Localisation du projet



— Périmètre du projet
□ commune

Sources : fond de plan Open street Map, Google Satellite

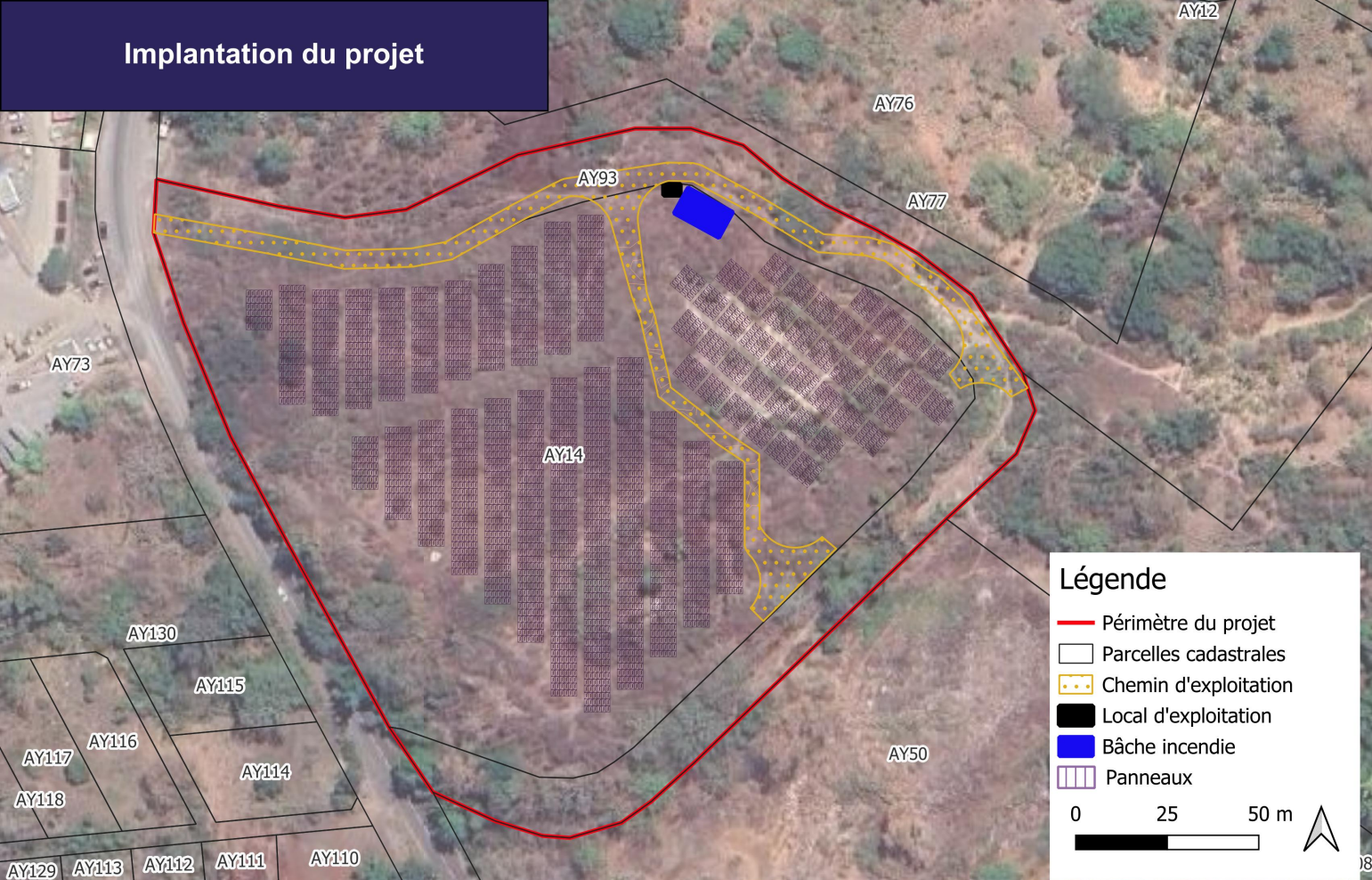
Emprise cadastrale



Sources : cadastre (fond de plan Google Satellite)

18

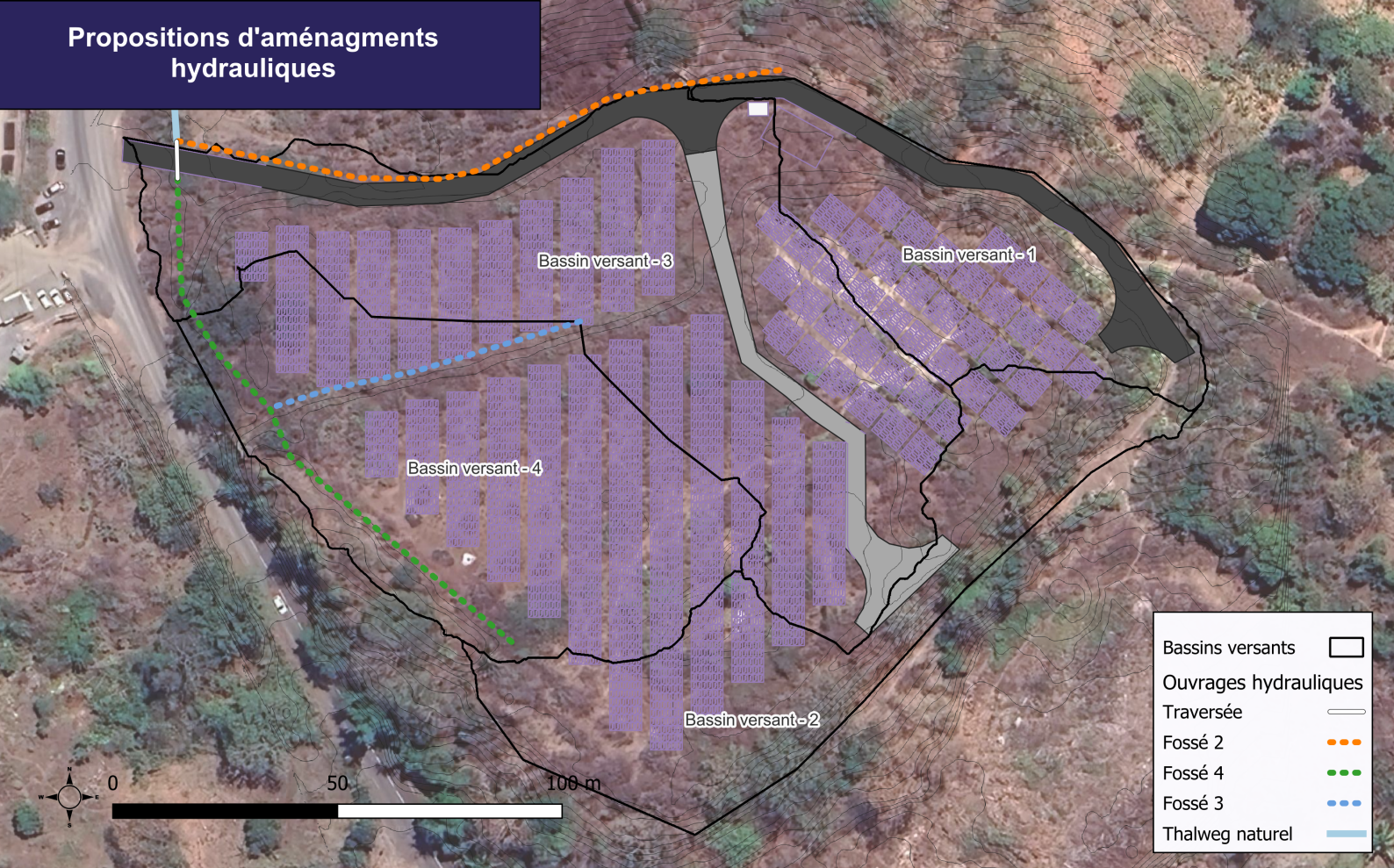
Implantation du projet



Sources : Albioma (fond de plan Google Satellite)

18

Propositions d'aménagements hydrauliques



- Bassins versants
- Ouvrages hydrauliques
- Traversée
- Fossé 2 ● ● ●
- Fossé 4 ● ● ●
- Fossé 3 ● ● ●
- Thalweg naturel — — —

Il n'y a pas de site NATURA 2000 à Mayotte.