

## **PROMESSE DE CONVENTION DE CONSTITUTION DE SERVITUDES**

### **ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La Société dénommée **LANDES 10 ENERGY**, Société par actions simplifiées unipersonnelle au capital de 2 000 €, dont le siège est 75116 PARIS, 19 avenue de la Grande Armée, identifiée au SIREN sous le numéro 818 049 363 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, représentée par la société dénommée **Watt et Co Ingénierie**, SASU au capital de 23 376 €, dont le siège est à PARIS (75116), 19, Avenue de la Grande Armée, identifiée au SIREN sous le numéro 519 533 756, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, elle-même représentée par **Judith ESCANDE**, Présidente, et déclarant avoir tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes.

Figurant ci-après sous la dénomination : « **LE BENEFICIAIRE** »

### **D'UNE PART**

La Commune de SAULT (84390) dont la Mairie est située 84390 SAULT, 4 place du Marché. Représentée par Monsieur le Maire Claude LABRO, dument habilité aux présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de Sault (en **Annexe 1**).

Figurant ci-après sous la dénomination : « **PROPRIETAIRE** »

### **D'AUTRE PART**

**LE BENEFICIAIRE** et le **PROPRIETAIRE** sont désignés ensemble par « **LES PARTIES** ».

### **ARTICLE 1 - EXPOSE**

Le **BENEFICIAIRE** prévoit de réaliser une « centrale photovoltaïque », le **BENEFICIAIRE** aura la charge de l'installation de la Centrale Photovoltaïque et d'assurer sa maintenance, **LE BENEFICIAIRE** étant rémunéré sur la revente d'électricité.

Le **BENEFICIAIRE** sera Maître d'ouvrage de l'opération, il aura pour mission de ;

- Concevoir ou faire concevoir une installation de production d'électricité à partir de panneaux photovoltaïques ;
- Réaliser ou faire réaliser les travaux de mise en place, y compris l'ensemble des équipements de régulation, de contrôle et de raccordement au réseau électrique ;

- Assurer la maintenance de l'ensemble afin de maintenir les biens dans un état normal d'utilisation (sauf l'usure normale de la Centrale) pendant la durée du bail ;
- Gérer et percevoir l'ensemble des revenus issus de la revente d'électricité pour la durée du bail.

La " Centrale Photovoltaïque " peut être définie comme une installation de panneaux photovoltaïques et de leurs équipements annexes, destinée à la production d'énergie, et à son exploitation.

Des parcelles appartenant au **PROPRIETAIRE** intéressent le **BENEFICIAIRE** pour accéder à la Centrale photovoltaïque.

Il a été consenti par, le **BENEFICIAIRE**, une Promesse de bail emphytéotique portant sur les parcelles ci-après désignées à **l'Article 5** signée le 31/01/2019. En raison du caractère emphytéotique du bail et conformément aux dispositions de l'article L451-1 du code rural, ce bail conférera au preneur un droit réel sur le fonds loué. Il pourra librement céder totalement ou partiellement ou sous-louer le fonds loué. Un plan d'ensemble des parcelles intéressant la centrale photovoltaïque est annexé aux présentes après mention et visa des parties. Le **BENEFICIAIRE** n'est pas en mesure de définir de façon précise l'implantation de ces diverses installations tant que les résultats des diverses études techniques et d'impacts ne seront pas connues. Par suite, les terrains objet des présentes pourront servir à l'implantation de la "centrale photovoltaïque" dans sa totalité ou seulement pour partie. Par la présente, le **PROPRIETAIRE** promet de constituer les servitudes décrites ci-après, conformément à l'Article 637 du Code civil, sur les biens figurant ci-après au paragraphe désignation à **l'Article 5**.

CECI EXPOSE, les **PARTIES** se sont rapprochées afin d'arrêter la présente promesse de convention de constitution de servitudes.

#### **ARTICLE 2 - OBJET :**

En cas de levée de l'option de la Promesse de bail emphytéotique signée par le **BENEFICIAIRE**, le **PROPRIETAIRE** promet de consentir l'ensemble des servitudes décrites ci-après.

#### **Article 3 - CONDITIONS SUSPENSIVES :**

La présente pourra être réalisée sous les conditions suspensives suivantes :  
Le **PROPRIETAIRE**, promet de consentir la convention de servitudes de passage, uniquement en cas de levée de l'option de la Promesse de bail emphytéotique signée le 31 janvier 2019.

#### **Article 4 - DUREE :**

En ce qui concerne la Promesse de bail emphytéotique :

La Promesse de bail emphytéotique est consentie pour une durée maximale de **CINQ (5)** années entières et consécutives à compter du jour de sa signature par les **PARTIES**, éventuellement prorogée pour une durée de **DEUX (2)** ans comme il est indiqué ci-dessus.

En ce qui concerne la présente Promesse de Constitution de servitudes :

En cas de levée de l'option de la Promesse de bail emphytéotique par le **BENEFICIAIRE**, la constitution de servitudes sera consentie pour toute la durée de construction et l'exploitation de la centrale photovoltaïque soit **QUARANTE (40) ANS** et débutera le jour de la levée d'option par le **BENEFICIAIRE**, qui sera notifiée au **PROPRIETAIRE** par le **BENEFICIAIRE** au moyen d'une lettre recommandée avec accusé réception ou par acte d'huissier.

#### **ARTICLE 5 - DESIGNATION DES BIENS**

##### **- I - OBJET DE LA PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE**

A **SAULT**, diverses parcelles attenantes, cadastrées :

<b>SECTION</b>	<b>N°</b>	<b>LIEUDIT</b>	<b>SURFACE</b>
S	56	LES AGNEAUX	09ha 35a 70ca
S	209	LES AGNEAUX	21a 02ca
S	245	LES AGNEAUX	11ha 91a 62ca

**Surface total 22ha 48a 34ca**

A **CHRISTOL D'ALBION**, diverses parcelles attenantes, cadastrées :

<b>SECTION</b>	<b>N°</b>	<b>LIEUDIT</b>	<b>SURFACE</b>
R	2	VALLON DES SOUPIRS	11ha 60a 80ca
R	10	VALLON DES SOUPIRS	16ha 92a 40ca

**Surface total 28ha 53a 20ca**

## **- II – OBJET DE LA PRESENTE PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES**

La commune de **SAULT** est propriétaire du chemin rural désigné ci-après, dans son domaine privé, partant du lieu-dit de Brouville pour aller au Vallon des soupirs.

Par la Présente, le **PROPRIETAIRE** autorise le **BENEFICIAIRE** à utiliser le chemin rural désigné ci-après.



## **Article 6 - ETABLISSEMENT DE LA SERVITUDE CONDITIONS D'EXERCICE**

### **I.- SERVITUDE DE PASSAGE**

A titre de servitude réelle et pendant la durée de la construction et de l'exploitation de la centrale photovoltaïque, le **PROPRIETAIRE** constitue au profit du **BENEFICIAIRE** un droit de passage non exclusif de tout véhicule.

Afin de permettre l'accès aux **BIENS** loués, le **PROPRIETAIRE**, susnommé, consent à titre de servitude réelle pour la durée du bail emphytéotique, une servitude de passage sur le bien suivant :

**FONDS SERVANT** : L'ensemble des parcelles appartenant aux **PROPRIETAIRE** permettant d'accéder depuis la voie publique au **BIEN** donné à bail emphytéotique.

**FONDS DOMINANT :** le **BIEN** donné à bail emphytéotique désigne à l'**Article 5**.

*Assiette de la servitude :* Cette servitude de passage s'exercera sur toute l'emprise du chemin existant ou à créer d'une largeur d'environ **QUATRE (4)** mètres, partant de voie publique, pour aboutir au **BIEN** donné à bail emphytéotique.

*Exercice de la servitude :* La création de cette servitude de passage sera à la charge exclusive du propriétaire du fonds servant. Tous **PRENEURS** du fonds dominant auront le droit d'utiliser cette servitude pour un passage de jour comme de nuit, à pied, avec véhicules à et sans moteur, pour les besoins des travaux à réaliser par le **BENEFICIAIRE**, ainsi que pour l'exploitation et l'entretien de la Centrale Photovoltaïque.

*Entretien de la servitude :* Son entretien sera à la charge exclusive du **BENEFICIAIRE**.

Ce droit de passage profitera de manière non exclusive au **BENEFICIAIRE**, à ses ayants droit et préposés, pour ses besoins personnels et pour le besoin de ses activités.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les **PARTIES**.

Il est ici précisé que le **BENEFICIAIRE** prendra à sa charge les frais liés à la remise en état des chemins utilisés par elle, ses ayants droit et préposés et ce, exclusivement pour les dégradations et détériorations qui leur seraient imputable.

#### **Article 7 - ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement entre les **PARTIES**.

Un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les **PARTIES** à la fin de la période d'exploitation de la centrale photovoltaïque ; à défaut, le bien objet de la présente convention sera réputé avoir été restitué dans son état initial.

## **Article 9 - FACULTE DE SUBSTITUTION**

Le **BENFICIAIRE** pourra se substituer dans le bénéfice de la présente constitution de servitudes et/ou dans le bénéfice du bail emphytéotique à intervenir toute personne physique ou morale de son choix, sous réserve, d'une part, de l'engagement du substitué de respecter l'intégralité des termes et conditions de la présente constitution de servitudes et, d'autre part, sous réserve pour le **BENFICIAIRE** d'en informer le **PROPRIETAIRE** par lettre recommandé avec accusé de réception.

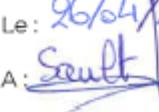
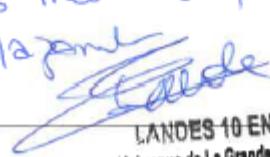
Le **PROPRIETAIRE** donne d'ores et déjà son accord à cette faculté de substitution.

## **Article 10 - REITERATION DES ENGAGEMENTS**

En cas d'obtention par le **BENFICIAIRE** de l'ensemble des droits et obligations nécessaires à la construction et à l'exploitation de la centrale photovoltaïque, la réalisation des dispositions des présentes pourra être demandée à tout moment par le **BENFICIAIRE**. Les dispositions de la présente constitution de servitudes devront être régularisées par acte authentique devant tout notaire désigné par les parties, dans un délai maximum de **TROIS (3)** mois à compter de la levée de l'option et au plus tard dans les **CINQ (5)** années, éventuellement prorogés, qui suivent la signature des présentes. Si à cette date, éventuellement prorogée, le **BENFICIAIRE** n'a pas levé l'option, la présente constitution de servitudes sera automatiquement caduque sans aucune mise en demeure ou formalité, et les **PARTIES** déliées de toute obligation réciproque.

Fait à.....

Le.....

LE PROPRIETAIRE	LE BENFICIAIRE
La Commune de <b>SAULT</b> , représentée par Monsieur le Maire Claude <b>LABRO</b>	<b>LANDES 10 ENERGY</b> , représentée par Madame <b>Judith ESCANDE</b>
Le: 26/04/2024	Le: 16 mai 2024
A: 	A: 
Signature: 	Signature:  LANDES 10 ENERGY SAS 11 Avenue de La Grande Armée, 75116 Paris SIREN: 818 048 363 TVA: FR 38 818049383