

PROMESSE DE CONVENTION DE CONSTITUTION DE SERVITUDE

Entre,

- "EMPHYTEOTE DU FONDS DOMINANT" - :

La Société dénommée FUTURES ENERGIES COMIAC, Société par Actions Simplifiée au capital variable, dont le siège est 3, allée d'Enghien, Villers-Lès-Nancy (54600), identifiée au SIREN sous le numéro 805 230 687 RCS et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nancy, représentée par Pierre PARVEX, Président, dûment habilité à l'effet des présentes

D'une part.

- "PROPRIETAIRES DU FONDS SERVANT" - :

Commune : Commune de SOUSCEYRAC-EN-QUERCY, Commune Nouvelle de Sousceyrac en Quercy 8, allée Gaston Monnerville (46190). Représentée par M. Francis LABORIE agissant en sa qualité de Maire, habilité aux présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de Sousceyrac-en-Quercy (Annexe 3).

Propriétaire/ Propriétaire indivis/ usufruitier/ nu-propriétaire des biens désignés ci-après
Ci-après dénommé(e)s indifféremment le promettant ou le propriétaire, présent ou représenté.

Si le propriétaire est une personne morale, le mot « Propriétaire » s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants.

D'autre part.

Ensemble désigné « les Parties ».

TERMINOLOGIE

- Le terme "**EMPHYTEOTE DU FONDS DOMINANT**" désigne le ou les emphytéotes du fonds dominant. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le terme "**PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT**" désigne le ou les propriétaires du fonds servant. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

Lesquels ont préalablement exposé ce qui suit :

EXPOSE

I.- L'emphytéote du fonds dominant prévoit de réaliser une "ferme éolienne" à l'intérieur des limites du site indiqué sur le plan qui demeure annexé aux présentes après mention, en ce compris tous les éléments d'équipements qui sont nécessaires pour le montage et le fonctionnement de cette ferme (éoliennes, stations de transformation, points de livraison, lignes électriques en souterrain ou aérien, appareils de mesure et de communication, voies d'accès, emplacements de stockage et de stationnement tant durant la période de construction que celle d'exploitation, etc...).

II.- La "ferme éolienne" peut être définie comme une installation d'aérogénérateurs ou éoliennes et de leurs équipements annexes, destinée à la production d'énergie, et son exploitation.

III.- Des parcelles appartenant au Propriétaire (ci-après dénommées « le Fonds servant ») intéressent la Société pour le bon fonctionnement de cette « ferme éolienne », pour le passage, le passage de câbles et le survol des pâles.

Le propriétaire du fonds servant déclare que le terrain désigné ci-après ne fait pas l'objet d'un bail rural.

IV.- Aux termes de protocoles d'accord sous seings privés, il a été consenti par les propriétaires du fonds dominant à la société FUTURES ENERGIES COMIAC (venue aux droits de la société ENGIE GREEN), une promesse de bail emphytéotique portant sur les parcelles ci-après désignées (fonds dominant). En raison du caractère emphytéotique du bail et conformément aux dispositions de l'article L.451-1 du code rural, ce bail confèrera 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 ferme éolienne est annexé aux présentes après mention après visa des parties.

Le Bénéficiaire 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 "ferme éolienne" dans sa totalité ou seulement pour partie.

Par la présente, le Propriétaire 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, dénommés « Fonds servant » au profit de fonds dominant.

CECI EXPOSE, les Parties se sont rapprochées afin d'arrêter la présente promesse de convention de constitution de servitude.

OBJET

En cas de levée de l'option de la présente promesse par le Bénéficiaire, le Propriétaire promet de consentir sur le Fonds servant, les constitutions de servitudes décrites ci-après.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les Parties soumettent leurs engagements à la réalisation des conditions suspensives cumulatives suivantes :

- obtention par l'Emphytéote du fonds dominant du ou des permis de construire purgé(s) de tous recours, ainsi que le/les éventuel(s) permis de construire modificatif(s).
- obtention par l'Emphytéote du fonds dominant de l'arrêté d'autorisation d'exploiter au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement purgé de tous recours,
- obtention par l'Emphytéote du fonds dominant du ou des autorisation(s) environnementale(s) unique(s) purgée(s) de tous recours,

- obtention par l'Emphytéote du fonds dominant de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la construction et à l'exploitation du parc éolien (autorisation de raccordement au réseau électrique national, conclusion d'un contrat de rachat de l'électricité produite par la parc éolien)

- obtention par l'Emphytéote du fonds dominant de l'ensemble des financements nécessaires à la construction et à l'exploitation du parc éolien

Toutes ces conditions devront être réalisées dans un délai de CINQ (5) ans à compter de la signature de la présente promesse par les Parties. Cette convention sera automatiquement prorogée

si à l'issue de ces 5 années, l'ensemble des décisions relatives aux droits et autorisations nécessaires au projet, qu'elles soient positives ou négatives, purgé de tout recours n'a pas été obtenu. La promesse de constitution de servitudes sera prorogée alors de cinq (5) années.

En cas de non-obtention par le Bénéficiaire de l'ensemble de ces conditions dans le délai de cinq (5) an éventuellement prorogé, la présente promesse sera caduque sans indemnité de par ni d'autre, et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité judiciaire, à moins que le Bénéficiaire ne fasse savoir au Promettant que nonobstant la non-obtention d'une ou plusieurs conditions suspensives, il renonce au bénéfice de la/les conditions suspensives.

DUREES

En ce qui concerne la présente Promesse :

La présente promesse de constitution de servitude 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 maximale de cinq (5) ans comme il est indiqué ci-dessus.

En ce qui concerne la Constitution de servitudes :

En cas de levée de l'option de la présente promesse par la Société, la constitution de servitude sera consentie pour toute la durée de **construction et l'exploitation** de la ferme éolienne, et débutera le jour de la levée d'option par le Bénéficiaire, qui sera notifiée au Propriétaire par le Bénéficiaire au moyen d'une lettre recommandée avec accusé réception ou par acte d'huissier.

DESIGNATION DES BIENS

- I - FONDS DOMINANT

ENGIE GREEN
EN LA COMMUNE DE SOUSCEYRAC-EN-QUERCY (46190)

Les parcelles cadastrées sous les relations suivantes :

	Sect.	N°	Lieudit	Contenance
E1	AE	89	Peyres Brunès	5ha 02a 52ca
E2	AE	62	LACAM	3ha 50a 95ca
E3	AE	118	Pech de Cabre	5ha 37a 04ca
PDL	AE	119	Pech de Cabre	4ha 31a 62ca
E4	AO	02	La Malagoute	1ha 38a 65ca
E5	AO	66	Landesque	1ha 51a 20ca

Il est ici précisé que la Société peut être amenée à conclure, postérieurement à la signature de la présente promesse, des accords fonciers avec des propriétaires dont les terrains sont situés dans la zone de travail, et feront ainsi partis du fonds dominant, sans que la Société ne soit en mesure au jour de la signature de la présente promesse, d'indiquer les terrains concernés par ces accords. Les Parties conviennent que la Société transmettra au Propriétaire la composition définitive du fonds dominant dès la finalisation des signatures des accords fonciers.

Le Propriétaire donne d'ores et déjà son accord à l'insertion de ses terrains dans le fonds dominant susmentionné.

**- II - Fonds servant
Le Propriétaire du fonds servant**

EN LA COMMUNE DE SOUSCEYRAC-EN-QUERCY (46190)
propriétaire et gestionnaire des chemins suivants:

	Chemin appartenant à la commune et gérés par la commune
Commune de SOUSCEYRAC-EN-QUERCY	Chemin de Comiac centre à Fages Chemin de Fages à La Salesse Ancien chemin de Teyssieu à Laroquebrou Chemin du Hameau de Fages vers croix de Lacam et Croix du Couteau Chemin de Nauvioles vers Sus cazes Chemin de Nauvioles vers le Nord jusqu'au groupement forestier Chemin de Nauvioles à Comiac Ancien chemin de Nauvioles à Lamativie
Ancienne commune de COMIAC	Chemin rural de Fages au Mespouillé Chemin rural de Fages Chemin rural de Fages à Calviac Chemin rural de Nauvioles à Calviac Chemin rural du Puechal au Moulin de Fages

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 ferme éolienne, le Propriétaire constitue au profit de la Société un droit de passage de tout véhicule. Ce droit de passage profitera à la Société, à ses ayants droit et préposés, pour ses besoins personnels et pour le besoin de ses activités.

L'emprise du passage est figurée au plan ci-annexé approuvé par les Parties.

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

Ce droit de passage s'exercera sur la parcelle constituant le fonds servant au profit de l'ensemble des parcelles constituant le fonds dominant.

Il est ici précisé que la Société 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 imputables.

II.- Servitude de passage de câbles

A titre de servitude réelle et pendant la durée d'exploitation de la ferme éolienne, le Propriétaire constitue au profit de la Société un droit de passage en tréfonds de tous câbles souterrains (câbles électriques, téléphonie, internet, fibre optique...). Ce droit de passage profitera à la Société, à ses ayants droit et préposés, pour ses besoins personnels et pour le besoin de ses activités.

Ce droit de passage est matérialisé sur le plan ci-après annexé.

La Société fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

La Société assurera l'entretien de ces câbles par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

III.- Servitude de survol

A titre de servitude réelle et pendant la durée [d'exploitation] de la ferme éolienne, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant un droit de survol des pâles des aérogénérateurs. Ce droit de survol profitera à l'emphytéote du fonds dominant, à ses ayants-cause et préposés, pour leurs besoins personnels et pour le besoin de leurs activités.

Dans la zone grevée, le PROPRIETAIRE du fonds servant ne devra faire aucune modification du profil de terrain, construction, plantations d'arbres ou arbustes, ni aucune culture préjudiciable à l'entretien, à l'exploitation, et à la solidité des ouvrages ou à la sécurité.

Dès à présent, et en considération des modifications qui pourraient être demandées par les services de l'Etat lors de l'instruction du permis de construire de la ferme éolienne, le Propriétaire accepte de reconsidérer l'emplacement et/ou la nature de la servitude, à première demande de la Société.

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 ferme éolienne ; à défaut, le bien objet de la présente convention sera réputé avoir été restitué dans son état initial.

INDEMNITES

- INDEMNITE ANNUELLE :

La constitution de servitude pour les accès, le passage de câbles et les survols sera consentie et acceptée moyennant le versement d'une indemnité forfaitaire annuelle de MILLE CINQ CENTS (1500,00) EUROS par Mégawatt installé pour les deux premières années de versement et QUATRE CENTS (400,00) EUROS par Mégawatt installé pour les années suivantes. Cette indemnité sera versée par la Société au Propriétaire par annuité et d'avance le 31 janvier de chaque année. Dans le cas où la constitution de servitude débiterait en cours d'année le premier versement sera effectué au *pro rata temporis* de l'année en cours et sera versé dans les soixante jours suivant le début des travaux.

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'emphytéote du fonds dominant pourra se substituer dans le bénéfice de la présente constitution de servitude 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 servitude et, d'autre part, sous réserve pour l'emphytéote du fonds dominant d'en informer le propriétaire du fonds servant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le propriétaire du fonds servant donne d'ores et déjà son accord à cette faculté de substitution.

MUTATION DE TERRAIN OU AFFECTATION EN GARANTIE

En cas de conclusion d'un bail avec un exploitant ou changement d'Exploitant, de mutation à titre onéreux ou à titre gratuit ou d'affectation en garantie de tout ou partie du Fonds servant, le Propriétaire s'oblige à en informer la Société par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de UN (1) mois à compter de la signature de l'acte, et à communiquer la présente promesse à la personne qu'il se substituera afin que cette dernière soit tenue au respect de cette promesse.

REITERATION DES ENGAGEMENTS

En cas d'obtention par la Société de l'ensemble des droits et obligations nécessaires à la construction et à l'exploitation du parc éolien, la réalisation des dispositions des présentes pourra être demandée à tout moment par l'emphytéote du fonds dominant. Les dispositions de la présente constitution de servitude 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 années, éventuellement prorogés, qui suivent la signature des présentes. Si à cette date, éventuellement prorogée, l'emphytéote du fonds dominant n'a pas levé l'option, la présente constitution de servitude sera automatiquement caduque sans aucune mise en demeure ou formalité, et les Parties déliées de toute obligation réciproque.

Convention sur **six (6)** pages (hors annexes) chacune paraphée, rédigée en **2** exemplaires originaux.

Fait à.....

Le.....

LE PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT	
---	--

L'EMPHYTEOTE DU FONDS DOMINANT (la Société)	
--	--

Mention légale d'information

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, la Société FUTURES ENERGIES COMIAC dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement de son activité. A cette fin, la Société est amenée à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de la Société : ENGIE GREEN, Antenne **Montpellier** Adresse : 17, rue du Pont de Lattes, Téléphone : **0467911624**.

Annexe 1 – Zone d'étude du projet éolien

Annexe 2 – Plan du Fonds servant

Annexe 3 – Copie de la délibération du Conseil municipal du _____