

PROMESSE DE CONVENTION DE SERVITUDES POUR L'UTILISATION DES CHEMINS

ENTRE :

D'une part la Communauté de Communes du Serein, sise 1, place Saint-Georges à L'Isle-sur-Serein (89440), représentée par Monsieur Xavier COURTOIS, son Président, agissant aux présentes en vertu de la délibération du Conseil Communautaire en date du/...../.....

Ci-après dénommé(e) la « LA CCS »

ET

D'autre part la société **WEB Énergie du Vent Société SAS** au capital de 1 637 000 euros, dont le siège social est sis 58A, rue du Dessous des Berges, Paris (75013), enregistrée au Registre de Commerce et des Sociétés de PARIS 449 456 664, représentée par M. Nicolas Blais, en qualité de Directeur Général,

Ci-après dénommé le « BENEFICIAIRE »,

LA CCS et le BENEFICIAIRE ensemble, ci-après désignées les « PARTIES »,

Les PARTIES ont préalablement exposé ce qui suit :

PROPRIETES ET DROITS FONCIERS

➤ **Fonds servant : LA CCS**

A la date de signature, LA CCS atteste être titulaire de droits fonciers relatifs respectivement à la propriété et au droit de jouissance des terrains objet des présentes **et ci-après dénommés les « TERRAINS »**, et, à ce titre, être dûment habilité à la signature de la présente promesse.

LES TERRAINS :

Voirie intercommunale 17NY (1 080 mètres linéaires)

➤ **Fonds dominant : le BENEFICIAIRE**

Les servitudes consenties aux termes de la Convention de servitudes présenteront, sauf demande contraire du BENEFICIAIRE, un caractère réel et bénéficieront au BENEFICIAIRE ou à toutes personnes morales ou physiques qui pourront se substituer, à charge d'en informer par écrit LA CCS, et aux parcelles sur lesquelles ce dernier disposera d'un droit d'emphytéose ou de tout droit réel permettant la construction et l'exploitation du PARC SOLAIRE.

ACTIVITES DU BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE a pour activité la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables grâce à des parcs solaires.

LE BENEFICIAIRE prévoit de réaliser un PARC SOLAIRE dans le secteur des TERRAINS ci-dessus définis, en ce compris tous les éléments d'équipements qui sont nécessaires pour le montage et le fonctionnement

de ce PARC (de manière non exhaustive : modules photovoltaïques, points de livraison, lignes électriques en souterrain, appareils de mesure et de communication, voies d'accès et emplacements de stockage).

Les TERRAINS objet des présentes peuvent intéresser le BENEFCIAIRE pour l'accès au PARC SOLAIRE et/ou pour le passage de câbles et/ou servitudes techniques, en fonction de l'emprise finale dudit parc qui sera déterminée par le BENEFCIAIRE au terme des études de faisabilité techniques, financières et juridiques du projet.

Ceci exposé, les parties ont convenu de ce qui suit :

Article 1- Objet

LA CCS, s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit, promet, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives stipulées à l'article 4 des présentes, de conclure avec le BENEFCIAIRE une Convention de Servitude dans les conditions telles que définies par les présentes.

LA CCS s'engage dès lors à constituer au profit du BENEFCIAIRE les servitudes telles que stipulées ci-après.

1.1 Servitude d'accès

LA CCS s'engage à constituer, à titre de servitude réelle et pendant toute la durée de la construction, de l'exploitation et du démontage des modules photovoltaïques, au profit du BENEFCIAIRE un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.

L'accès au PARC SOLAIRE nécessite une stabilisation permanente des accès pendant toute la durée de vie du PARC SOLAIRE. Le BENEFCIAIRE informe LA CCS que les travaux d'accès réalisés pendant la phase de construction resteront en l'état durant toute la durée de la Convention de servitudes.

Le cout de la mise en conformité des chemins pour le passage des engins sera entièrement supporté par le BENEFCIAIRE. Le BENEFCIAIRE assurera la remise en état après le démantèlement du PARC SOLAIRE sauf si LA CCS souhaite les maintenir en l'état.

1.2

Servitude de passage de ligne électrique, de fibre optique ou d'autres systèmes

LA CCS s'engage à conférer au BENEFCIAIRE un droit de passage souterrain dit de tréfonds destiné à l'enfouissement des différents câbles nécessaires au fonctionnement du PARC SOLAIRE.

LE BENEFCIAIRE assurera l'entretien, les réparations ou les modifications de ces gaines par les seuls services compétents à ses frais exclusifs.

1.3. Servitude technique

Pour les besoins de la construction, de l'exploitation et du démantèlement de la centrale et plus particulièrement pour permettre le passage du matériel et des équipements, le BENEFCIAIRE a besoin d'aménager les TERRAINS ci-avant désignée. La surface de la servitude technique permet, en particulier, de bénéficier d'une surface au sol pour le stockage des modules solaires et/ou et l'assemblage des modules, structures et autres éléments nécessaires à la construction du PARC SOLAIRE.

La construction et la livraison des modules solaires vont nécessiter que LA CCS autorise une servitude technique sur les TERRAINS objets des présentes.

Article 2 - Engagement des PARTIES

2.1 Engagement du PROPRIETAIRE

LA CCS s'engage irrévocablement à conclure avec le BENEFICIAIRE, ou au profit de toutes personnes physiques ou morales qu'il pourrait se substituer, en cas de levée d'option par le BENEFICIAIRE ou toute personne substituée, sur une emprise de son choix correspondant à tout ou partie des TERRAINS, une convention comportant :

- Une servitude d'accès,
- Et/ou une servitude de passage de câbles,
- Et/ou une servitude technique.

(ci-après la « **Convention de servitudes** »).

Le BENEFICIAIRE accepte, pour sa part, cette promesse en tant que telle, sans souscrire de quelconque engagement quant à la conclusion de l'acte de Convention de servitudes.

2.2 Engagement du BENEFICIAIRE

Dans l'hypothèse où des dommages matériels, du fait du BENEFICIAIRE et de toutes personnes intervenant pour son compte, seraient occasionnés aux TERRAINS, le cas échéant pendant la phase d'études de faisabilité du projet, le BENEFICIAIRE s'engage à remettre les TERRAINS dans l'état dans lequel ils ont été pris suite à l'état des lieux prévu à l'article 11 des présentes.

Article 3 – Faculté de substitution

Le BENEFICIAIRE pourra se substituer, dans les droits et obligations de la Promesse, toute personne physique ou morale qui devra respecter dans leur intégralité les termes des présentes. Cette substitution sera notifiée au PROPRIETAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le BENEFICIAIRE pourra céder tout ou partie de ses droits au titre de la Convention de servitudes, ou les apporter en sociétés à des tiers de son choix. Le ou les cessionnaire(s), le cas échéant, devront s'engager directement envers LA CCS à l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

Article 4 – Conditions suspensives

Les PARTIES conviennent que la signature de la Convention de servitudes est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives suivantes (ci-après les « Conditions Suspensives ») :

4.1 Etudes de faisabilité

Conclusions favorables de l'ensemble des diverses études et investigations conduites par le BENEFICIAIRE, dans le prolongement de la présente promesse, au regard de la faisabilité de l'implantation, du raccordement au réseau et de l'exploitation du PARC SOLAIRE, à un coût et dans des délais acceptables.

4.2 Etude de sols

Que l'étude hydrogéologique qui sera, le cas échéant, commandée par le BENEFCIAIRE auprès de toute société spécialisée, ne révèle pas d'ouvrage enterré (fondations, objets divers...) ou de contrainte géologique susceptible :

- de nécessiter la réalisation de fondations spéciales dans le cadre de la construction du PARC SOLAIRE;
- et/ou de faire obstacle à la construction des fondations et des plates-formes de montage des modules solaires et, de façon générale, à la réalisation dudit PARC SOLAIRE ;
- et/ou de rendre la réalisation du PARC SOLAIRE plus complexe et/ou d'entraîner pour le BENEFCIAIRE un coût additionnel tel qu'il remettrait en cause la rentabilité du projet.

4.3 Autres conditions suspensives

- absence de pollution du sol, du sous-sol ou de la nappe phréatique du terrain sur lequel sera implanté le PARC SOLAIRE,
- l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives et/ou publiques nécessaires à la construction et à l'exploitation de la Centrale, ainsi que les droits nécessaires au raccordement au réseau public d'électricité de la Centrale qu'elle envisage. Ces autorisations sont obtenues lorsqu'elles ont toutes acquises un caractère ferme, définitif et irrévocable,
- absence de prescriptions archéologiques formulées dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur,
- obtention des autorisations de passage de câbles,
- conclusion d'un contrat d'achat d'électricité ou d'un contrat offrant un complément de rémunération au sens des articles L.311-2, L.314-1 et L.314-18 du Code de l'Energie,
- obtention de l'autorisation de défrichement si nécessaire,
- obtention définitive de toutes les autorisations d'exploiter nécessaires,
- signature de la convention de raccordement au réseau public de distribution
- mise à disposition effective par un ou plusieurs établissements financiers, au profit de la Société, des sommes nécessaires au paiement d'au moins quatre vingt (80) % du prix de développement, d'acquisition et de construction de la Centrale, ainsi que de la TVA afférente. Ce financement doit être remboursable sur une durée d'au moins QUINZE (15) années, à un taux annuel fixe inférieur à UN (1) % hors assurance.

Les Conditions Suspensives sont stipulées au bénéfice du BENEFCIAIRE qui, seul, pourra y renoncer pour tout ou partie.

Les Conditions Suspensives devront être réalisées au plus tard dans les cinq (5) années de la date de signature de la présente promesse, ce délai étant prorogé de plein droit dans les conditions de l'Article 5.2 ci-après.

A défaut de réalisation des Conditions Suspensives ou de renonciation du BENEFCIAIRE auxdites conditions à l'expiration du délai susvisé, la Promesse sera réputée caduque sans formalité sans indemnité de part ni d'autre.

Article 5 – Durée de la Promesse

5.1 Durée de la Promesse

La présente Promesse prend effet à la date de signature des présentes par les PARTIES et ce, pour une durée de CINQ (5) années.

La Convention de servitudes sera signée au moment de la conclusion des baux ou des conventions d'occupation liés à la construction du PARC SOLAIRE, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives ci-avant énoncées. La Convention de servitudes prendra pleinement son effet dès le démarrage des premiers travaux.

Le BENEFCIAIRE devra notifier au PROPRIETAIRE son intention de lever l'option qui lui est accordée aux termes de la présente promesse au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

5.2 Reconduction de la Promesse

A l'expiration de la Durée Initiale, la Promesse se poursuivra par tacite reconduction pour de nouvelles périodes successives d'un (1) an, sauf dénonciation notifiée par le BÉNÉFICIAIRE à la CCS par voie de lettre recommandée avec accusé de réception ou d'acte extrajudiciaire reçu au moins trois (3) mois avant soit l'expiration de la Durée Initiale, soit l'échéance de la période annuelle subséquente en cours.

La reconduction de la Promesse pourra intervenir, si le BÉNÉFICIAIRE le souhaite, dans la limite de deux (2) nouvelles périodes de reconduction, la durée de la Promesse étant prolongée d'autant, ce que reconnaît et accepte expressément la CCS.

La Promesse prendra fin, en tout état de cause, SEPT (7) ans après la date de sa conclusion.

Article 6 – Redevance

6.1 Principe

Le fait d'utiliser les TERRAINS (les chemins d'exploitation) implique en faveur de la CCS le versement d'une redevance, (ci-après « **la Redevance** »).

Cette Redevance sera versée annuellement selon les termes et modalités définis aux Articles 6.2 à 6.3 ci-après.

La Redevance sera due pendant toute la durée de constitution des servitudes telle que prévue à l'Article 7 des présentes.

6.2 Montant de la Redevance

Le BENEFCIAIRE s'engage, en contrepartie de la constitution des servitudes d'accès, de passage de câble en souterrain et de servitude technique à verser au PROPRIETAIRE une redevance annuelle de :

- 3 €/ ml /an (TROIS EUROS par mètre linéaire par an)

A titre indicatif, la somme totale versée annuellement sera donc au minimum pour 1 080 m de chemin de 3 240 €/an pour l'autorisation d'utilisation des chemins d'exploitation (TERRAINS).

6.3 Indexation¹

Le montant annuel de la Redevance mentionné dans l'article 6.2 sera indexé annuellement, au 1^{er} janvier de chaque année, par l'application du coefficient de révision L défini ci-après :

La Redevance fera, à la date du 31 janvier de chaque année, l'objet d'une indexation annuelle, suivant le prix de rachat de l'électricité et dont la formule sera la suivante :

$$R = R_0 \times L$$

R = redevance

R₀ = redevance à l'origine

L = valeur du dernier indice d'indexation du prix d'achat de l'électricité figurant au contrat d'achat tel que défini à l'article 6 de l'arrêté du 6 octobre 2021 fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations implantées sur bâtiment, hangar ou ombrière utilisant l'énergie solaire photovoltaïque d'une puissance crête installée inférieure ou égale à 500 kilowatts.

Dans tous les cas, le montant de la redevance de l'année suivante ne pourra être inférieur à celui de l'année en cours.

$$L = 0,8 + 0,1 \times (\text{ICHTrev-TS}/\text{ICHTrev-TS}_0) + 0,1 \times (\text{FMOABE0000}/\text{FMOABE0000}_0)$$

En aucun cas, cette redevance ne saurait être inférieure à celles mentionnées dans les précédents articles.

Les Parties s'entendent sur le fait que l'ensemble de ces servitudes ne sera définitivement connu qu'au terme de la période d'étude et après publication des arrêtés préfectoraux délivrant les autorisations administratives de construire et exploiter le PARC SOLAIRE.

Le calcul de la redevance sera alors établi sur la base des prix unitaires tels que définis au présent Article.

Article 7 - Durée des servitudes

Les servitudes sont constituées pour une durée de VINGT (20) ans à compter du démarrage des premiers travaux du PARC SOLAIRE.

LA CCS accordera par ailleurs au BENEFICIAIRE la faculté de proroger unilatéralement et expressément le terme indiqué ci-dessus, pour une durée de 10 (DIX) années. A l'issue du terme ainsi prorogé, le BENEFICIAIRE conserve la même faculté pour la même durée, et ainsi de suite, dans la limite de 4 fois en tout, de sorte que la présente convention durera 20 années au moins, 60 années au plus.

Pour toute prorogation du terme, le BENEFICIAIRE portera l'exercice qu'il ferait de cette faculté à la connaissance du PROPRIETAIRE par lettre recommandée avec avis de réception 3 (trois) mois au plus tard avant l'arrivée du terme de la convention en cours.

Si en cours d'exécution de la Convention de servitudes, devait intervenir :

- soit la cessation du contrat d'achat d'électricité pour une cause indépendante du BENEFICIAIRE,

¹ Formule dans laquelle :

ICHTrev-TS est la dernière valeur publiée au BOCCRF au 1^{er} janvier de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;

ICHTrev-TS₀ est la dernière valeur connue publiée au BOCCRF à la date de la signature de la convention de servitude

FMOABE0000 est la valeur définitive de la dernière valeur connue au 1^{er} janvier de l'indice des prix à la production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie ABE 10 (marché français);

FMOABE0000₀ est la dernière valeur connue publiée à la date de signature du bail emphytéotique.

- soit la destruction de tout ou partie du PARC SOLAIRE pour une cause indépendante du BENEFICIAIRE,
 - soit l'interdiction d'exploiter le PARC SOLAIRE pour une cause indépendante du BENEFICIAIRE,
- la Convention de servitudes pourrait devenir immédiatement caduque, ces différents événements ayant tous été déterminants du consentement du BENEFICIAIRE. La faculté susvisée est stipulée au bénéfice du BENEFICIAIRE qui, seul, pourra l'exercer.

La Redevance (voir article 6.1 à 6.3) sera due pendant toute la durée de constitution des servitudes telle que prévue au présent article.

Article 8 - Situation locative ou hypothécaire

LA CCS déclare et garantit que les TERRAINS sont libres de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution de la présente promesse.

Article 9 – Opposabilité aux acquéreurs

La présente promesse est opposable à tout futur acquéreur ou futur fermier éventuel des Terrains. LA CCS s'engage en conséquence à informer tout futur acquéreur ou futur fermier éventuel de l'existence des présentes à l'occasion de toute cession, ou location, et se porte-fort de l'engagement du tiers à se substituer à la CCS dans ses droits et obligations au titre de la présente promesse et ce, à compter de la date de la cession ou de la prise à bail des Terrains. La CCS s'engage par ailleurs à informer par écrit le Bénéficiaire au moins un mois avant la date prévue de la cession, apport à un groupement (agricole, forestier), ou de la location et plus généralement de tout changement de situation concernant les Terrains.

Article 10 – Engagement de signature de l'acte authentique

LA CCS s'oblige irrévocablement, tant pour lui que pour ses ayants droit, à signer par-devant notaire choisi par le BENEFICIAIRE la Convention de servitudes aux conditions ci-avant convenues, dès lors que le BENEFICIAIRE lève l'option dans les formes prévues à l'Article 4.

Les PARTIES acceptent ainsi expressément que la simple levée d'option par le BENEFICIAIRE suffit à donner plein effet à la Convention de servitudes aux conditions prévues aux présentes, les PARTIES reconnaissant que la réitération par acte notarié n'est pas un élément constitutif de leur consentement ni une condition de validité de la Convention de servitudes.

Aussi, en cas de violation des engagements du PROPRIETAIRE, les PARTIES conviennent que, sur la base d'un procès-verbal de carence établi par notaire, le BENEFICIAIRE pourra se pourvoir devant le tribunal compétent, en la forme des référés, pour faire constater l'existence de la Convention de servitudes conformément aux conditions visées aux présentes, le tout sans préjudice de dommages et intérêts.

Les PARTIES conviennent que cette stipulation vaut également en cas de rétractation du PROMETTANT antérieurement à la levée de l'option du BENEFICIAIRE, de sorte que les PARTIES conviennent que ladite rétractation, si elle intervenait, n'aurait aucun effet.

Article 11 – État des lieux

A compter de la signature de la promesse, et dans le cadre de l'application de l'article 2.2 des présentes, les Parties s'engagent à effectuer un premier état des lieux. Il sera effectué dans un délai de 15 jours à compter de la première demande d'une des Parties. Il est entendu par les Parties que cet état des lieux couvrira la période courant de la phase d'étude jusqu'à la levée des conditions suspensives telles que prévue à l'article 4 des présentes. Cet état des lieux sera réalisé conjointement par les Parties à l'aide de moyens photos et vidéos et donnera lieu à un rapport approuvé par les Parties.

Dans l'éventualité d'un désaccord, ce premier état des lieux pourra être confié à un huissier aux frais du BENEFICIAIRE.

A compter de la levée de l'option telle que prévue à l'article 4 des présentes, les Parties s'engage à effectuer un second état des lieux. Cet état des lieux se fera par constat d'huissier, aux frais exclusifs du BENEFICIAIRE et aura lieu, en tout état de cause, avant la signature par les Parties de l'acte authentique dans les conditions prévues à l'article 10 des présentes.

Article 12 – Exclusivité

LA CCS s'interdit à compter de la signature de la présente promesse et jusqu'à l'expiration de la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel, aucun droit de jouissance, ni aucune charge ou aucun droit quelconque sur les TERRAINS, ayant notamment pour objet la mise en place d'un parc solaire ou de nature à faire obstacle, directement ou indirectement, à l'implantation du PARC SOLAIRE, LA CCS se reconnaissant pleinement engagé à titre exclusif par les présentes.

LA CCS s'interdit notamment de consentir tout droit ayant pour conséquence de créer un effet de masque au soleil sur le PARC SOLAIRE.

Article 13 – Dispositions diverses

Les PARTIES conviennent que tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution des présentes sera exclusivement du ressort des tribunaux compétents dont relèvent les TERRAINS objet des présentes.

Article 14 – Frais

Tous les frais, droits et émoluments liés à la Convention de servitudes seront supportés par le BENEFICIAIRE.

Le coût de la mise en conformité des chemins pour le passage des engins sera entièrement supporté par le BENEFICIAIRE. Le BENEFICIAIRE assurera la remise en état après le démantèlement du PARC SOLAIRE sauf si LA CCS souhaite les maintenir en l'état.

L'entretien et la conservation des chemins restent à la charge du PROPRIETAIRE qui reçoit la Redevance de la part du BENEFICIAIRE à cet égard.

DONT ACTE

En 2 (DEUX) exemplaires originaux,

Fait à
Le

Pour LE BENEFICIAIRE

Fait à
Le

Pour LA CCS

MODELE

ATTESTATION DE SIGNATURE D'UNE PROMESSE DE CONVENTION DE SERVITUDES POUR L'UTILISATION DES CHEMINS

Je soussigné Monsieur Xavier COURTOIS, Président de la communauté de communes du Serein sise 1 place Saint-Georges à L'Isle-sur-Serein (89440), agissant aux présentes en vertu de la délibération du conseil communautaire en date du/...../.....

Certifie avoir signé une promesse de convention de servitude, en date du __/__/__, à _____ autorisant la société WEB Énergie du Vent Société SAS au capital de 1 637 000 euros, dont le siège social est sis 58A, rue du Dessous des Berges, Paris (75013), enregistrée au Registre de Commerce et des Sociétés de PARIS 449 456 664, représentée par M. Nicolas Blais, en qualité de Directeur Général, à :

- Renforcer la VI 17 NY nécessaire à la réalisation d'un parc solaire,
- Constituer des servitudes sur la VI 17 NY pour implanter les câbles de raccordement électrique internes ou les servitudes techniques nécessaires à la réalisation d'un parc solaire,
- Déposer la demande d'autorisation environnementale requise pour la réalisation d'un parc solaire.

La voie suivante est concernée :

Voirie intercommunale 17 NY (1 080 mètres linéaires)

Fait à

Le

Signature

MODELE