



REPUBLIQUE
FRANCAISE
DEPARTEMENT A.H.P
COMMUNE DE MALIJAI

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

Séance du 2 octobre 2023

**Objet : Approbation et signature d'une convention de servitude entre la société
Eco Delta et la commune**

L'an deux mille vingt et trois et le 2 octobre à 18 heures 30,
le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit
par la loi, dans la mairie de la commune, sous la présidence de Madame Sonia FONTAINE,
Maire.

Présents : Mesdames FONTAINE Sonia, KERBOUA Yasmina, AILLAUD Marion, BERNARD
Myriam, HUBERT Armelle, AILLAUD Karine, MOUREN Sylvie et Messieurs GONCALVES
Gilles, MUNOZ Estéban, DURAND Thierry, BONO Vicente, DEYE Manuel, HOLIET Samuel,
VARCIN Alexandre.

Absents excusés : Mmes ROBERT Carole, MIOTTO Lucie, BIANCO Maryline, et Mrs
CHAMBRE Emmanuel, AKLA Mohammed.

Procurations : M. CHAMBRE Emmanuel a donné procuration à Mme MOUREN Sylvie. Mme
ROBERT Carole a donné procuration à Mme FONTAINE Sonia.

M. GONCALVES Gilles a été désigné Secrétaire de Séance conformément à l'article L 2121-15
Code des Collectivités Territoriales.

REÇU EN PREFECTURE

le 03/10/2023

Application agréée E.legalite.com

Conseil Municipal du 02 octobre 2023

Délibération n° 2023/05/43

OBJET : Approbation et signature d'une convention de servitude entre la société Eco Delta et la commune

Madame le Maire ouvre la séance en rappelant que tout membre du Conseil Municipal dont la famille, les proches ou lui-même tirerait un éventuel bénéfice, de quelque nature que ce soit, de la réalisation du projet photovoltaïque aujourd'hui considéré, est susceptible, d'une part, d'être regardé comme un conseiller intéressé au sens de l'article L.2131-11 du CGCT et, d'autre part, d'être poursuivi pour prise illégale d'intérêt, dès lors qu'il assiste à la séance du Conseil municipal, qu'il participe au vote de la délibération ou qu'il se manifeste en sa qualité d' élu en faveur du projet photovoltaïque.

Par conséquent Madame le Maire invite ceux des membres du Conseil Municipal qui auraient, directement ou indirectement, un intérêt quelconque dans la réalisation de ce projet, à quitter la séance préalablement aux débats et au vote, relatifs au projet photovoltaïque.

Les conditions de quorum étant réunies, Madame le Maire porte à la connaissance du Conseil Municipal les informations qui suivent.

Dans le cadre de la construction et de l'exploitation du parc photovoltaïque dit de « PUIMICHEL » la société ECO DELTA, accompagnée des sociétés SONNEDIX et SCP, souhaite implanter un parc solaire assorti d'une Station de Transfert d'Electricité par Pompe (« STEP ») d'environ 85 MW sur des terrains situés sur le territoire de la Commune de PUIMICHEL nécessitant l'utilisation de servitudes sur des terrains appartenant au domaine privé de la Commune.

Il est rappelé que le présent conseil municipal a délivré un avis favorable de principe audit projet de PUIMICHEL en date du 24 octobre 2023.

Aussi, la société ECO DELTA sollicite désormais l'autorisation de la Commune afin de conclure avec elle une promesse de convention de servitudes (la « Promesse ») sur des parcelles appartenant au domaine privé de la Commune afin de les utiliser dans le cadre des servitudes nécessaires à l'exploitation du parc photovoltaïque de PUIMICHEL notamment pour le raccordement de la STEP.

Etant précisé que cette Promesse sera transférée à une société de projet dédié conjointement détenu par la société ECO DELTA et les sociétés SONNEDIX et SCP.

La durée de la Promesse est de CINQ (5) années, avec faculté de prorogation DEUX (2) fois UN (1) an, à compter de la réalisation de sa signature.

La constitution de servitudes qui découlera de la Promesse est consentie moyennant une indemnité annuelle, à compter de la réalisation de sa condition suspensive, de DIX MILLE (10 000) euros.

Elle aura pour objet notamment l'enfouissement d'une canalisation permettant le raccordement de la STEP à la centrale solaire.

Le projet de Promesse a été communiqué aux conseillers municipaux au moins TROIS (3) jours francs avant la présente séance, à l'occasion de la convocation à la présente séance. Il était également consultable en mairie préalablement à la tenue du présent conseil municipal.

REÇU EN PREFECTURE

Le 03/10/2023

Application agréée E.legalite.com

Il est également rappelé que, préalablement à la présente séance, une note de synthèse relative au projet de la Société, a été adressée aux membres du Conseil Municipal, en même temps que la convocation de la présente séance.

En conséquence de quoi, chacun des conseillers prenant part à la séance et au vote a reçu toutes informations relativement à l'acte ci-annexé.

Le conseil municipal, après avoir délibéré à la majorité (14 voix pour, 0 abstention et 2 voix contre) :

- Autorise les sociétés ECO DELTA, SONNEDIX et SCP , ainsi que la société de projet qui viendra se substituer à elle, à emprunter dans le cadre de la réalisation des études de faisabilité du projet de parc photovoltaïque, ce compris,
Les chemins ruraux appartenant à la commune ;
Les voies publiques ;
- Donne son accord à la signature de la Promesse sous seing privé ;
- Autorise Madame le Maire à signer avec la société ECO DELTA ladite Promesse et à effectuer toutes les démarches y afférentes ;
- Donne également, pour des raisons de commodité, tout pouvoir à Maître Philippe BERNIE ou (ii) tout clerc et employé de son office notariale « Philippe BERNIE, Ludivine PELLOUX-BOUCHER et Stéphanie BEUNET-GARAVAGNO » sis à Avenue du Maréchal Juin, BP 30 (83980) LE LAVANDOU, afin de signer si nécessaire la Promesse en la forme notariée au nom et pour le compte de la Commune et à effectuer toutes les démarches y afférentes ;

Il est ici rappelé que Madame le Maire ne pourra valablement engager la Commune de MALIJAI qu'une fois que la présente délibération sera devenue exécutoire, après dépôt en préfecture.

Malijai,
Le 3 octobre 2023
Fait et délibéré, les jour, mois et an
que dessus.
Pour copie certifiée conforme
Le Maire
Sonia FONTAINE



REÇU EN PREFECTURE

le 03/10/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-004-210401089-20231002-2023_05_43-

PROMESSE

CONSTITUTION DE SERVITUDES

ENTRE

1°) La commune de MALIJAI, le Château 04350 MALIJAI, identifié au SIREN sous le numéro 210 401 089, représentée par Mme Sonia FONTAINE en qualité de Maire.

2°) La Société dénommée ECO DELTA, Société par actions simplifiée au capital de 1 748 574,00 €, dont le siège est à LA CIOTAT CEDEX (13 705), ZI ATHELIA I BT C, identifiée au SIREN sous le numéro 441 584 984 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE CEDEX 06.

En qualité de « Société » ;

Individuellement ou collectivement désigné(s) : la « Partie » ou les « Parties ».

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT

La Société développe, construit et exploite des parcs photovoltaïques. Sous réserve du financement nécessaire, elle envisage de réaliser, selon sa libre décision, un tel parc (« Parc solaire ») sur le territoire de la Commune de PUIMICHEL (04). Le Parc solaire sera assorti d'une Station de Transfert d'Énergie par Pompage (« STEP ») dont le raccordement nécessite la constitution de servitude sur le territoire des Communes de MALIJAI (04) et PUIMICHEL (04).

Dans le cadre de la réalisation de ce projet, la Société a conclu plusieurs contrats (promesses de baux emphytéotiques notamment) portant sur des terrains inclus dans le périmètre du projet envisagé par la Société

Pour les besoins de son projet, la Société envisage également de constituer sur les fonds servants (ci-après définis et dénommés de manière générique le « Fonds servants », article 1.2) une servitude permettant la réalisation du raccordement de la STEP attenante au Parc solaire envisagé (ci-après, la « Servitude¹ »).

Les terrains sur lesquels la Société exercerait ses droits d'emphytéoses constitueraient les fonds dominants.

Avant la signature des présentes, les Parties ont échangé sur les éléments d'un accord possible entre elles. A cette occasion, la Société a pu fournir diverses informations sur l'essentiel de son projet et de ses besoins fonciers.

¹ Droit par lequel une propriété (« fonds servant ») est partiellement mise au service d'un autre droit, notamment d'emphytéose (« fonds dominant »), afin, par exemple, de pouvoir passer sur les fonds servants pour accéder au fonds dominant ou enfouir des câbles qui relient le fonds dominant à la voie publique, etc.

Les présentes résultent d'une discussion libre des Parties, et reflètent leur consentement sain et éclairé.

Tout droit réservé à l'une des Parties et toute clause apparemment inégale entre elles résulte de la répartition des engagements du projet précité, l'équilibre entre les Parties résidant dans l'ensemble de la Promesse et non dans un ou quelques passages isolés de ceux qui les précèdent, les suivent et les entourent.

C'est dans ce cadre que les Parties ont consenti aux présentes (ci-après : la « Promesse »²), qui suivent l'ordre ci-après :

I. SERVITUDE

II. PROMESSE

I. SERVITUDE

1.1 SERVITUDE

Le Propriétaire consent définitivement à la servitude suivante. La Société l'accepte en tant que promesse. A tout moment des présentes, la Société peut faire naître cette Servitude par une simple levée d'option (Article 2.2).

1.2 LOCALISATION

La Servitude s'exerce sur les Fonds servants suivant dont un plan est annexé aux présentes (Annexe 1) :

Commune	Parcelles		Lieu-dit	Contenance		
	Section	Numéro		HA	A	CA
MALIJAI (04)	B047	380	LA PLANE	00	45	20
MALIJAI (04)	B047	381	LA PLANE	00	85	00
MALIJAI (04)	B047	382	LA PLANE	03	95	00
MALIJAI (04)	B047	410	LA PLANE	03	89	10
MALIJAI (04)	B047	411	LA PLANE	01	63	70
MALIJAI (04)	B033	555	L'ISCLE	00	12	80
MALIJAI (04)	B033	557	L'ISCLE	00	09	60
MALIJAI (04)	B033	522	L'ISCLE	01	64	60

Cette Servitude bénéficie à toute emphytéose ou autre droit réel dont la Société est ou peut devenir titulaire, relativement au projet (appelés les fonds dominants).

1.3 SERVITUDE DE LONGUE DUREE

• l'enfouissement de toutes canalisations nécessaires au raccordement de la STEP à une profondeur d'au moins QUATRE-VINGT (80) centimètre sous la surface du sol et d'une

² Elle correspond à une « promesse unilatérale de contrat », définie par l'article 1124 nouveau du Code civil. Ce type de contrat répond aux besoins fonciers de tout projet dont la préparation est longue. Dans l'ignorance où la Société se trouve de l'aboutissement possible de son projet, elle ne peut d'ores et déjà consentir définitivement à la Servitude ci-après. En revanche, il lui est nécessaire de sécuriser les implantations possibles des installations qu'elle projette et qu'elle doit mentionner, notamment dans le cadre de toutes les demandes d'autorisation quelle fait instruire, déposer, présenter et défendre, avant de pouvoir les obtenir définitivement (urbanisme, l'environnement, réglementation électrique).

REÇU EN PREFECTURE

le 03/10/2023

Application agréée E-legalite.com

longueur maximale égale à celle du Fond servant, comprenant notamment une conduite de transfert destinée au transfert des eaux entre le bassin inférieur et le bassin supérieur de la STEP comprenant à minima un câble d'alimentation et de transfert ainsi qu'un câble télécom, et le cas échéant, le raccordement des éléments annexes de la STEP.

Cette servitude emporte un droit d'accès et de présence en surface sur une largeur de CINQ (5) mètres en surface, pour poser, vérifier, entretenir, réparer et remplacer ces réseaux. Pour d'impérieuses raisons de sécurité, sur l'assiette de cette servitude et à proximité, le Propriétaire ne doit avoir aucune activité susceptible d'endommager ces réseaux.

1.4 DUREE

TRENTE (30) années entières à compter du Point de Départ expliqué ci-après (**Article 1.6** : déblocage des fonds permettant le financement du projet envisagé). La Société peut proroger unilatéralement ce terme pour une durée de DIX (10) années entières, en adressant au Propriétaire, une lettre recommandée avec avis de réception (« LRAR »), DOUZE (12) mois au plus tard avant la fin de la Servitude en cours. La date de première présentation de cette lettre fait foi entre les Parties. La Société peut exercer cette faculté DEUX (2) fois de suite, de sorte que la Servitude a une durée minimum de TRENTE (30) ans, au moins, et de CINQUANTE (50) ans, au plus.

En cas de prorogation, à l'exception de son terme, la Servitude demeure inchangée pour toute période prorogée. Chaque prorogation ouvrant droit à une nouvelle indemnité expliqué ci-après (**Article 1.8** « INDEMNITE »). La Société prend en charge les frais afférents à cette prorogation, notamment d'acte notarié et de publicité foncière.

1.5 CONCLUSION DE LA SERVITUDE

La Servitude est conclue dès la levée d'option de la Société (**Article 2.2**).

1.6 NAISSANCE DES EFFETS DE LA SERVITUDE (financement du projet de la Société)

Après cette levée d'option, la naissance des effets de la Servitude et le calcul de sa durée dépendent du financement du projet de Parc solaire de la Société par une ou plusieurs banques, notamment, couvrant QUATRE VINGT (80) % du prix d'acquisition et de construction des équipements du Parc solaire et la TVA afférente. Ce soutien financier doit être remboursable sur une durée d'au moins QUINZE (15) années, à un taux annuel inférieur ou égal à TROIS et DEMI (3.5) % hors assurance. Son obtention suppose que les fonds soient effectivement débloqués au profit de la Société. Ce déblocage effectif est nommé, dans cette promesse : le « **Point de Départ** ».

Pour les besoins du paragraphe précédent, le projet de la Société vise à l'installation d'une puissance minimale de VINGT (20) MW sur le territoire de la Commune de PUIMICHEL (04), en général, comprenant certains équipements sur les Fonds servants, en particulier sur le territoire des Communes de MALJAI (04) et PUIMICHEL (04).

Régime

Si le Point de Départ (le déblocage effectif des fonds permettant le financement du projet envisagé) survient, la Société informe sans délai le Propriétaire par LRAR. La Société peut requérir

ensuite d'un notaire qu'il le constate, si la Servitude a été notariée.

La Société a la faculté de renoncer à obtenir ce financement et au déblocage effectif des fonds afférents, cette condition étant prévue à son bénéfice. Dans ce cas, elle informe sans délai le Promettant. Si la Servitude a été notariée, elle requiert d'un notaire qu'il constate sa renonciation.

Délai

Après la levée d'option de Servitude, il est convenu d'un délai de DEUX (2) années pleines pour permettre à la Société d'obtenir le financement effectif de son projet. Elle peut proroger ce délai d'UNE (1) année complémentaire, dès lors qu'elle informe le Propriétaire de sa décision, au moins TROIS (3) mois avant la fin de l'année suivant sa levée d'option, par LRAR (le cachet de la poste faisant foi). Si ce financement n'est pas obtenu à la fin du délai et si la Société n'a pas préalablement renoncé à son bénéfice, la Servitude est caduque de plein droit et automatiquement, sans que les Parties puissent réclamer quelque indemnité que ce soit du seul fait de cette caducité.

1.7 RESILIATION

En cas d'inexécution du Propriétaire ou de la Société ayant des conséquences graves pour l'autre Partie et à la condition d'avoir effectué préalablement une sommation par voie d'huissier restée sans effet, la Partie victime doit saisir la justice afin de faire prononcer la résiliation de la Servitude constituée.

Les Parties s'accordent expressément à ce propos. Compte tenu de la nature du droit de la Société, l'intention des Parties est exclusive de tout autre mode de résiliation pour inexécution, notamment les cas autres que judiciaires, visés aux articles 1226 du Code civil

En considération du financement externe du Parc solaire, la résiliation s'accompagne d'un mécanisme visant à permettre aux établissements financiers concernés de réparer les conséquences d'une inexécution de la Société, afin d'éviter que la résiliation de l'acte de constitution de Servitude ne puisse survenir.

1.8 INDEMNITES

La Servitude est consentie en contrepartie du versement d'une indemnité annuelle unique et forfaitaire d'un montant de DIX MILLE (10000) euros.

• Conditions de paiement :

Naissance : au Point de Départ

Date d'échéance : date anniversaire du Point de Départ

Exigibilité : à terme échu

Périodicité : Annuelle

Délai de paiement : TRENTE (30) jours à compter de la date d'échéance

Intérêts de retard : taux de l'intérêt légal, à compter du premier jour de retard (*i.e.* 31^e jour, à 00h00, après la date d'échéance), de plein droit (*i.e.* indépendamment de toute mise en demeure d'avoir à payer)

Mode de paiement : virement, sur le compte correspondant au RIB fourni par chaque créancier. Ensuite, ce dernier délivre une quittance gratuitement.

Réévaluation : après le paiement du premier loyer, le montant dû pour l'année N est égal au montant payé l'année N-1, augmenté de 0,5 %

1.9 REGIME DE LA SERVITUDE

Selon l'objet de Servitude pour lequel la Société peut lever l'option, et dès cette levée d'option, le Propriétaire lui reconnaît la faculté de faire procéder, sur les fonds servants, aux travaux nécessaires à leur réalisation et à leur entretien, aux seuls frais, risques et périls de la Société.

Les installations résultant de ces travaux appartiennent temporairement à la Société jusqu'à la fin de la Servitude. La Société fait son affaire personnelle de l'accomplissement des formalités administratives ou de l'obtention d'autorisations administratives concernant ces travaux.

Pendant la durée de ces travaux (de réalisation ou d'entretien), le Propriétaire la laisse avoir accès aux Fonds servants et lui permettent d'utiliser comme emprise au sol la superficie raisonnablement nécessaire à ces travaux.

REÇU EN PREFECTURE

le 03/10/2023

Application agréée E.legalite.com

II. PROMESSE

2.1 DUREE DE LA PROMESSE

CINQ (5) années pleines et entières à compter de la signature de l'ensemble des Parties. Avant la survenance de ce terme, la Société a la faculté de proroger ce terme, DEUX (2) fois, pour une période de UN (1) an en adressant sa décision au Propriétaire par LRAR, TROIS (3) mois au plus tard avant l'échéance de la période en cours¹.

En l'absence de levée d'option avant la fin de la Promesse, cette dernière est caduque, automatiquement et sans indemnité (à l'exception de l'indemnité dite d'immobilisation, qui est acquise).

2.2 LEVEE D'OPTION(S)

La Société a la faculté de lever l'option de la Servitude. Cette levée d'option suffit à la ou les former. Cette formation est définitive à la date de la levée d'option. Elle n'est pas repoussée à la signature d'un acte constatant cette formation, que ce soit sous seing privé ou en la forme notariée.

Le Propriétaire est informé de la levée d'option par la Société par LRAR ou tout autre moyen attestant de la date de sa présentation.

Ensuite, pour des besoins de publicité foncière, chaque Partie a la faculté de faire constater la formation de la Servitude par acte notarié. Le Propriétaire donne d'ores et déjà mandat à Me Bernie, Me Rousselot ou tout cleric de l'étude notariale « Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée BERNIE et PELLOUX-BOUCHER et Associée, Notaires » pour se faire.

Avant la date du rendez-vous de signature de l'acte précité, les Parties s'engagent à coopérer et notamment à remettre toute pièce nécessaire à la préparation de cet acte ainsi qu'à rendre à la convocation du notaire.

L'ensemble des frais, droits et honoraires engagés pour cet acte est à la charge de la Société, ainsi que les frais de publication.

En cas de refus de l'une des Parties de respecter ces engagements, il est rappelé qu'une décision de justice peut constater la formation de tout contrat issu d'une levée d'option. Par conséquent, ces contrats peuvent notamment faire l'objet d'une exécution forcée, l'article 1221 du Code civil n'empêchant pas à cette exécution, compte tenu de ce que le Propriétaire n'est essentiellement tenu d'un engagement de « faire » et chacun reconnaissant que rien, dans la Servitude à laquelle il consent, n'est d'une nature « impossible » ou « manifestement disproportionné entre son coût pour son débiteur et son intérêt pour son créancier » (par référence à l'article 1221 précité).

¹ Cette durée reflète la durée généralement constatée pour le développement de projets proches ou comparables. Elle tient compte des difficultés qui peuvent être rencontrées pendant un tel développement, notamment pour obtenir, de manière définitive et irrévocable, l'ensemble des autorisations « publiques » nécessaires, qui se traduisent par des recours souvent longs. Enfin, cette durée tient aussi compte des investissements réalisés par la Société pour mener à bien le développement d'un tel projet, qui ne peuvent être menacés par l'échéance trop rapide de cette Promesse. Ce que le Propriétaire déclare comprendre et accepter.

2.3 DROITS DE LA SOCIETE DURANT LA PROMESSE

Le Propriétaire autorise la Société, à compter de la signature de la Promesse, à procéder sur les Fonds servants à toute intervention en vue de mettre en œuvre son projet : études, diagnostics, tests, mesures, relevés, démarches et travaux de toute nature préalables et nécessaires à la réalisation au développement de son projet.

Dans ce cadre, et sous réserve d'informer préalablement le Propriétaire, la Société peut notamment :

- se rendre, ainsi que ses conseils, prestataires, ingénieurs, techniciens et consultants, sur les Fonds servants, à tout moment, et y demeurer le temps nécessaire ;

- procéder à l'installation et au maintien des équipements nécessaires à la mise au point de son projet (mesures physiques, de bruit, de vent, etc.)

- réaliser tous travaux et opérations sur les terrains listés **Annexe 2**, tels que sondages, travaux de reconnaissance, dégagement de voies d'accès, acheminement et stationnement de tous véhicules, installations et outillages nécessaires. La Société s'engage à informer le Propriétaire de la nature des travaux et des opérations et de prendre en compte leurs principales contraintes. Dans le cas où des travaux de type destructif (sondage, par exemple) devaient avoir lieu, la Société sollicite préalablement une autorisation *ad hoc* du Propriétaire.

- déposer auprès des autorités administratives compétentes toutes demandes, déclarations préalables et autorisations nécessaires ou utiles aux études et à la réalisation du Projet (Urbanisme, Environnement, Energie, Industrie, raccordement électrique, etc.) (**Annexe 3**). Dans ce cadre, la Société informe le Propriétaire des emplacements qu'elle retient et, dans toute la mesure du possible, elle prend en compte les principales contraintes indiquées

- faire procéder aux études nécessaires en vue de tous branchements et raccordements (réseau électrique, lignes téléphoniques, etc.)

Si la Société n'avait pas fait réaliser certaines de ces interventions pendant la Promesse, le Propriétaire lui accorde la possibilité d'y faire procéder pendant le temps allant de la levée d'option de la Servitude à la Date de Départ (**Article 1.6**).

2.4 PRESERVATION DES DROITS

PRESERVATION JURIDIQUE : le Propriétaire ne peut licitement ou efficacement revenir sur leurs engagements. Il est informé de ce que toute rétractation de leur part peut être annulée.

PRESERVATION MATERIELLE : le Propriétaire s'engage à ne rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire aux intérêts

de la Société et de son projet. Il réserve les Fonds servants à la Société et s'engage à ne pas participer, directement ou indirectement, à un projet concurrent dans un rayon de 1500 mètres des bords externes de ces parcelles.

Sur le territoire de la Commune de MALIJAI, il s'engage à ne rien consentir, directement ou indirectement, qui soit susceptible de concurrencer ou de restreindre les droits de la Promesse. Ils déclarent et garantissent ne pas avoir déjà consenti de tels droits à un tiers préalablement à la Promesse.

Ils s'engagent aussi à informer la Société, par écrit, dans les meilleurs délais, de tout fait ou acte, de tout changement ou modification concernant les Fonds servants (que ce soit matériellement ou juridiquement), en tout ou partie, en fournissant tous les éléments garantissant le maintien des droits de la Société issus de la Promesse.

2.5 CHANGEMENT DE CONTRACTANT DURANT LA PROMESSE

Changement de bénéficiaire des présentes : le Propriétaire consent ce que la Société puisse céder la Promesse à un tiers. Tout nouveau bénéficiaire est engagé directement envers le Propriétaire à l'exécuter, dans toutes ses conditions, ce qui libère corrélativement la Société, à la date à laquelle cette disposition leur a été notifiée par LRAR, ce que le Propriétaire accepte aussi¹.

Ainsi, il agréait, dès à présent, toute personne qui, en cas de transfert, deviendrait leur cocontractant au titre de la Promesse. En ce cas, le Propriétaire est informé par LRAR, lui étant ainsi communiquées l'identité du nouveau bénéficiaire de la Promesse.

Changement dans la propriété des Fonds servants: en cas de modification dans la propriété des Fonds servants (vente, donation, apport, échange, démembrement, constitution d'une servitude ou de plusieurs, etc.), le Propriétaire s'engage à titre de résultat à obtenir, préalablement, l'engagement écrit et daté de tout nouveau titulaire de droit sur ces terrains de respecter et d'exécuter la Promesse, au profit de la Société, par un mécanisme de stipulation pour autrui, au sens des articles 1205 et suivants du Code civil.

Le Propriétaire s'engage également à informer la Société par LRAR, sans délai, en lui adressant à cette occasion l'original de l'engagement écrit précité.

¹ Par conséquent, l'accord des Parties est, ici, exclusif de l'application des articles 1216 et suivants du Code civil.

2.6 DECLARATIONS

Relativement aux Fonds servants. Le Propriétaire déclare chacun ce qui suit, à leur connaissance et sans garantie particulière² :

- * personne ne les exploite actuellement ;
- * il ne s'y exerce aucune servitude (légale ou conventionnelle), charge ou restriction ;
- * ils n'ont pas été acquis par suite d'un remembrement ou d'un échange lié à un remembrement ou par voie de donation ;
- * ils ne sont grevés d'aucun droit, de quelque nature que ce soit, au profit d'un tiers ;
- * ils ne font l'objet, tant en demande qu'en défense, d'aucune procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, revendication de propriété, etc.) et que, raisonnablement, ils ne sont pas susceptibles d'y donner lieu ;
- * aucun sinistre n'y a jamais été déclaré ;
- * ils n'ont jamais été inondés ou fait l'objet d'une coulée de boue ou d'un mouvement important de terrain ;
- * ils n'ont jamais fait l'objet d'aucun remblai (terre, déchets, débris, etc.) ;
- * ils n'ont jamais été traversés par un chemin, une voie, qui serait en partie, au moins recouverte aujourd'hui ;
- * ils n'ont pas fait ni ne font l'objet d'une activité pouvant présenter des risques environnementaux ou sanitaires ;
- * il ne se trouve pas, dans son sous-sol, d'installations (notamment de drainage), de vestiges archéologiques, de cavités même remblayées désormais, creusées par l'homme ou naturelles.

Enfin, le Propriétaire déclare être le seul et unique propriétaire des Fonds servants.

Relativement à la capacité. Les Parties déclarent, chacune respectivement (et chaque représentant d'une Partie, en ce qui concerne sa personne et celle qu'il représente) :

- * disposer de sa pleine capacité sans aucune restriction et de toutes les autorisations, délibérations ou habilitations pour consentir ou intervenir à la Promesse ;
- * ne pas avoir fait, ni ne faire, ni n'être – à sa connaissance – susceptible de faire l'objet de mesures visées au Livre VI du Code de commerce relatif aux difficultés des entreprises et portant sur la procédure de conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire et qu'aucune mesure visant à obtenir la nomination d'un mandataire *ad hoc*, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes susvisés, n'est susceptible d'être introduite par un tiers ;
- * n'être concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- * que les éléments relatés dans son identification sont exacts ;
- * que la signature de la Promesse ne contrevient à aucun contrat ou engagement auquel elle est partie, ni à aucune loi, réglementation ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale

² La raison de ces déclarations est simplement de fournir à la Société, le plus tôt possible dans son projet, des informations qui pourraient lui échapper ou qu'elle pourrait ne découvrir que tardivement, afin de ne pas altérer ses chances de réaliser ce projet. Dans ce cadre, si le Propriétaire avait une connaissance particulière de l'un de ces événements, il serait donc utile à la Société de profiter de cette connaissance. Il ne s'agit donc, aucunement, de rendre le Propriétaire garant de quoi que ce soit, ni de les menacer d'une responsabilité particulière.

qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence contraire à la bonne exécution des engagements nés de la Promesse. Spécialement, en y consentant, elle ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers autrui ;

* que rien, dans sa situation, n'est de nature à faire obstacle à la Promesse ou à en remettre en cause la validité ou l'efficacité.

Les Parties s'engagent à transmettre réciproquement toute information, en cas de changement de l'un, quelconque, des points ci-dessus durant la Promesse.

2.7 DIVERS

Election de domicile : pour l'exécution de la Promesse, les Parties font élection de domicile en leurs adresses/sièges sociaux respectifs.

Litiges : toute difficulté relative à la Promesse relève des juridictions situées dans le ressort dans lequel le défendeur a son domicile/siège social. Dans le cas où le Propriétaire est une personne physique, n'agissant pas dans le cadre de son activité professionnelle, il est ici indiqué que, préalablement à toute saisine d'une juridiction et conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code de la consommation, il est possible de recourir à un médiateur de la consommation dans les conditions prévues au Titre I^{er} du Livre VI du Code de la consommation.

Divisibilité – Modifications : si une ou plusieurs des stipulations de la Promesse devait être tenues pour inefficaces, non valables ou non écrites à la suite d'une décision de justice exécutoire, les autres stipulations n'en demeureraient pas moins valables et efficaces dans toute la mesure permise par le droit. En ce cas, les Parties s'efforcent de bonne foi de substituer aux dispositions non valables ou inefficaces toutes autres stipulations de nature à maintenir le but des présentes.

Confidentialité : les Parties s'engagent à assurer la stricte confidentialité envers tout tiers du contenu du présent contrat, sauf dans la mesure imposée par les textes en vigueur, par une décision de justice passée en force de chose jugée ou au profit d'un professionnel tenu au secret en vertu des règles de sa profession (notaire, huissier, avocat, comptable).

2.8 ANNEXES

Les Annexes suivantes font partie intégrante de la Promesse, étant précisé que, conformément au droit, les Parties se libèrent mutuellement d'avoir à en parapher les pages (sauf à toutes les parapher en face dans la marge, en cas de rature ou d'ajout manuscrit) :

Annexe 1	Plan
Annexe 2	Titre d'habilitation à construire
Annexe 3	Information précontractuelle

Fait en QUATRE (4) exemplaires originaux et identiques, autant que de Parties, plus DEUX (2) aux fins d'enregistrement remis à la Société si elle décidait d'y faire procéder.

La Société ECO DELTA

Le

A

Signature

Le Propriétaire

Le

A

Signature

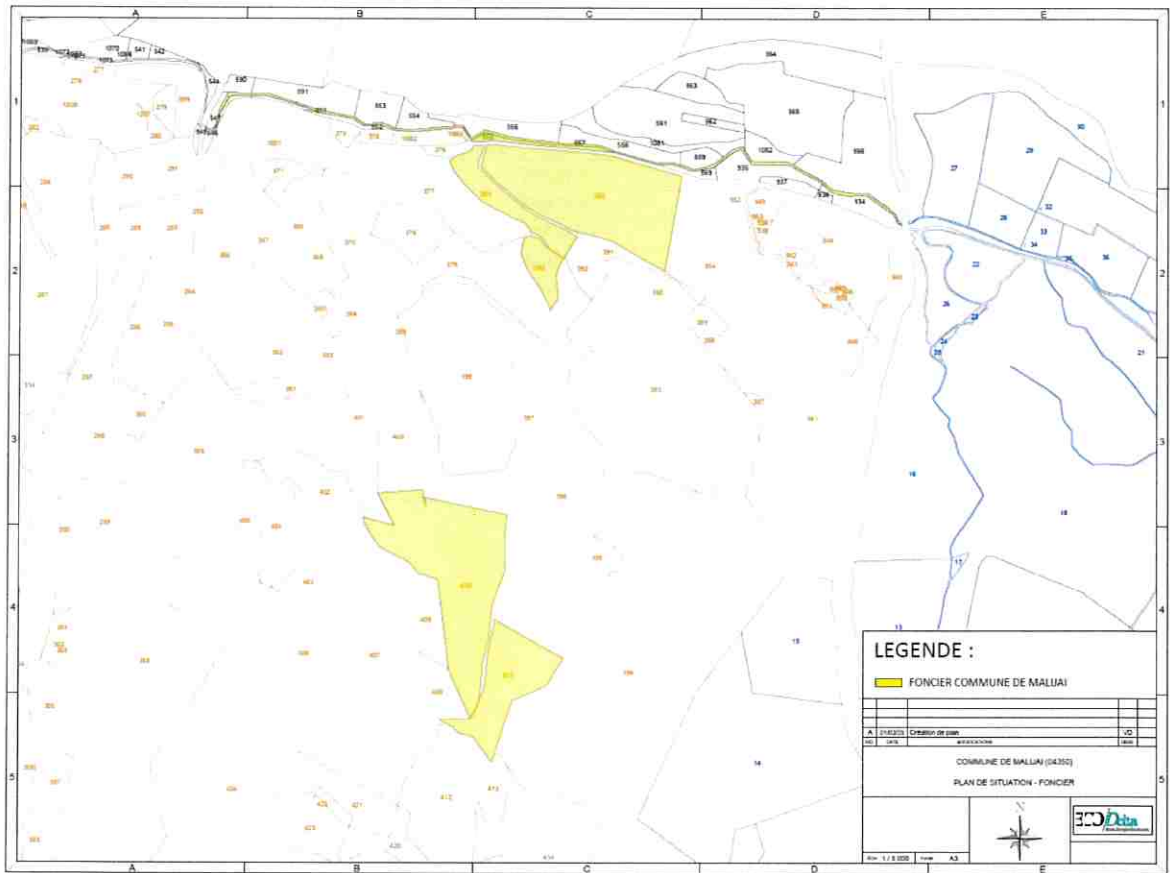
REÇU EN PREFECTURE

le 03/10/2023

Application agréée E.legalite.com

ANNEXE 1

PLAN



REÇU EN PREFECTURE
le 03/10/2023
Application agréée E.legalite.com

ANNEXE 2

TITRE D'HABILITATION A CONSTRUIRE (DREAL, DAU, etc.)

Je soussignée Mme Sonia FONTAINE es qualité de Maire de la commune de MALIJAI (04)

Propriétaire des parcelles suivantes :

Commune	Parcelles		Lieu-dit	Contenance		
	Section	Numéro		HA	A	CA
MALIJAI (04)	B047	380	LA PLANE	00	45	20
MALIJAI (04)	B047	381	LA PLANE	00	85	00
MALIJAI (04)	B047	382	LA PLANE	03	95	00
MALIJAI (04)	B047	410	LA PLANE	03	89	10
MALIJAI (04)	B047	411	LA PLANE	01	63	70
MALIJAI (04)	B033	555	L'ISCLE	00	12	80
MALIJAI (04)	B033	557	L'ISCLE	00	09	60
MALIJAI (04)	B033	522	L'ISCLE	01	64	60

Autorise la Société ECO DELTA, ou tout tiers qui leur seraient substituées, à accomplir toute formalité préalable à la réalisation d'un projet notamment de Parc solaire, tel qu'exposé dans l'acte dont la présente autorisation est une annexe, sur les parcelles ci-dessus, ainsi que, plus largement, de rechercher toute autorisation administrative requise dans cette mesure.

Fait à

Le

Signature :

REÇU EN PREFECTURE

Le 03/10/2023

Application agréée E.legalite.com

ANNEXE 3

INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES

(Cette notice n'est pas un contrat

Elle atteste simplement que les informations ci-dessous ont été remises à ses signataires)

L'ESSENTIEL D'UN PROJET PHOTOVOLTAÏQUE

Il va vous être proposé d'entrer dans un projet photovoltaïque et d'y participer, grâce à votre accord. Il est donc important que vous soyez informé(e) de ce qu'un tel projet signifie.

POUR L'ESSENTIEL : un projet photovoltaïque est long et complexe, de l'idée d'origine jusqu'à la possibilité de le réaliser effectivement. Néanmoins, en cas de succès du projet, il est ensuite généralement exploité sur une durée allant de 30 à 50 années.

PRINCIPALES PHASES :

- Phase de développement :
 - Concertation préalable des élus de votre territoire
 - Acceptation des propriétaires fonciers (et exploitants) pouvant être concernés
 - Etudes préalables au dépôt du « permis de construire »
 - Instruction de la demande
 - Obtention du permis de construire
- Phase opérationnelle :
 - Réitération des engagements fonciers par acte notarié
 - Réfection des voiries conventionnée et ouverture de chantier
 - Construction
 - Mise en service du parc solaire et inauguration
 - Exploitation du parc solaire
 - Démantèlement du parc solaire

L'ESSENTIEL DES CONTRATS FONCIERS - PROJET SOLAIRE

Il va vous être proposé d'entrer dans différents contrats, dans la perspective d'un projet photovoltaïque. Il est donc important que vous soyez informé(e) de l'essentiel de ces contrats, avec la Société **ECO DELTA**, Société par actions simplifiée au capital de 1 748 574,00 €, dont le siège est à LA CIOTAT CEDEX (13705), ZI ATHELIA I BT C, identifiée au SIREN sous le numéro 441 584 984 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE CEDEX 06.

Les principaux accords contenus dans le document (la Promesse) qui vous est remis pour examen, dans une version standard, sont :

- **Droit d'accès et de présence** : sur des terrains vous appartenant, vous permettez à ECO DELTA de réaliser les études de faisabilité de son projet
- **Promesse de constitution de servitude** : sur des terrains vous appartenant, vous consentez à une servitude d'enfouissement de canalisations, qui se forme si ECO DELTA en prend la décision ultérieurement.

Une servitude met un ou plusieurs aspects de vos terrains au service d'une emphytéose ou d'autres droits réels dont ECO DELTA est ou peut devenir titulaire.

Vous trouvez : leur durée - à savoir une durée d'au minimum de 30 années pleines et entières, et d'au maximum 50 années, (*article 1.4*), leur localisation (*Article 1.2 et annexe 1*), leur indemnité (*article 1.8*). La servitude se forme dès que ECO DELTA en prend la décision, l'acte notarié venant ensuite en faire la constatation.

- **Durée de la Promesse** : cinq (5) ans, prolongeable deux (2) années maximum après information

- **Autres élément de la Promesse** : vous trouverez également un engagement d'exclusivité ; l'exposé du passage, possible, à un acte notarié, après la décision de ECO DELTA (*article 2.2*).

Le Propriétaire

Le

A

Signature

REÇU EN PREFECTURE

le 03/10/2023

Application agréée E-legalite.com

