

**DEPARTEMENT DES LANDES (40)****VILLE DE SAINT-VINCENT DE TYROSSE**

24 avenue Nationale
40230 SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Tel : 05 58 77 00 21
contact@tyrosseville.com

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 8 AVRIL 2025

N° 20250408_16

L'an deux mille vingt-cinq, le huit avril, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Vincent de Tyrosse, dûment convoqué le deux avril, s'est réuni en Mairie, au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de **M. Régis GELEZ, Maire en exercice.**

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal	29	Date de convocation	Le 2 avril 2025
Nombre de présents	24	Date d'affichage	Du 14.04.2025 au 15.06.2025
Nombre de pouvoirs	4	Secrétaire de séance <i>(conformément à l'article L 2121-17 du CGCT)</i>	M. Pierre LAFFITTE
Suffrages exprimés	28	Rapporteur	M. Régis DUBUS
Nomenclature	2.2	Certifiée exécutoire	Le 14 avril 2025

PRESENTS : M. Régis GELEZ, M. Pierre LAFFITTE, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL, M. Régis DUBUS, Mme Christine GAYON, Mme Emmanuelle BRESSOUD, M. Guy LUQUE, M. Jean-Marie LAFITTE, Mme Sylvie BARTHELEMY, M. François MARTOUREY, Mme Patricia MORENO, Mme Céline WAGNIART, M. Thierry ZALDUA, M. Joffrey ROMAIN, M. Julien LEROY, Mme Patricia GATEL, M. Stéphane JACQUOT, Mme Béatrice DUCASSE, Mme Marielle LABERTIT, M. Gilles DOR, Mme Coralie LECOLIER, M. Daniel GAUYAT, Mme Hélène LASSALLE, M. Bruno LAGRAVE

ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR : M. Alain LACAVE, pouvoir à M. Pierre LAFFITTE ; Mme Christelle ELOZEGUY, pouvoir à M. Régis GELEZ ; Mme Adeline COUMAILLEAU, pouvoir à M. François MARTOUREY ; M. Thomas CASAMAYOU, pouvoir à M. Gilles DOR

ABSENTE EXCUSÉE : Mme Fusilha DESTENABE

Quorum atteint : conformément à l'article L2121-17 du CGCT, le Conseil Municipal est valablement autorisé à délibérer.

OBJET : REALISATION DE 4 CENTRALES PHOTOVOLTAÏQUES SUR ESPACES PUBLICS ET TOITURES DE BATIMENTS COMMUNAUX VIA UN APPEL A MANIFESTATION D'INTERET - CONCLUSION DE PROMESSES D'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

Le groupe ENOE, producteur français indépendant d'énergies vertes et locales, sis à Marseille, a contacté la Commune et a manifesté spontanément auprès d'elle son intérêt à utiliser des toitures de bâtiments municipaux afin d'y implanter et d'y exploiter des installations solaires photovoltaïques, sous forme d'ombrières de parking (Pôle Rugby et Centre Technique Municipal), de hangar couvrant 2 courts de tennis et de toiture photovoltaïque pour le Gymnase du Midi. Le projet consiste en la réalisation de ces quatre centrales solaires photovoltaïques, exploitées pour une durée de 30 ans à compter de la date de mise en service de la production électrique. Une convention d'occupation du domaine public ou privé communal formalisera les engagements réciproques des parties. Cette sollicitation de la société ENOE a fait l'objet d'un examen favorable car elle répond aux objectifs de développement des énergies renouvelables à laquelle la Commune souscrit.



Une procédure dite « appel à manifestation d'intérêt » (AMI) a été mise en œuvre à travers la publication d'un avis de publicité et d'un cahier des charges reprenant les dispositions du projet (site Internet de la ville et landespublic.org). Le but est de s'assurer de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente sur ces projets.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur et en avoir délibéré,

VU l'article L2122-1-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

CONSIDÉRANT que 2 offres concurrentes ont été reçues en temps et en heure sur cet AMI : celle de la société ENOE et celle de la société VERTSUN, sise à Jaunay-Marigny (86), spécialiste dans la construction de hangars agricoles et sportovoltaïques,

CONSIDÉRANT, après examen, que l'offre de la société ENOE a été jugée comme étant la plus satisfaisante pour la Commune au regard des critères de jugement décrits dans le règlement de l'AMI et l'avis de publicité,

CONSIDÉRANT la présentation de cette question à la Commission « Administration générale – Finances » qui s'est réunie le 29 octobre 2024,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

DONNE SON ACCORD DE PRINCIPE sur ce projet,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer avec le Président d'ENOE (ou le dirigeant qu'il lui plaira de se substituer) les promesses d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public telles que figurant dans les documents joints.

DÉCIDE, afin de permettre à la société ENOE de mener les études préalables spécifiques à chacun des sites (conception technique, études de structure, dossiers pour appels d'offres CRE ou tarifs d'achat, démarches réglementaires, assurantielles, de contrôle...), de conclure pour chacun des projets, une promesse d'autorisation d'occupation du domaine public (cf documents joints en annexe),

PRÉCISE qu'une convention spécifique sera conclue ultérieurement pour chacune des toitures pour des motifs de bonne gestion (calendriers de finalisation et de réalisation variables, ajustements marginaux, résultats des études de faisabilité),

PRÉCISE que « Toute inexécution concernant des obligations substantielles ou l'abandon de l'un des quatre projets ci-dessus affecte l'équilibre économique global du projet et amènera les parties à entamer des discussions concernant la modification des conditions financières de la promesse, voire sa résiliation. Dans cette hypothèse, les parties conviendront des modalités de compensation des coûts d'études et/ou instruction déjà réalisés.

CONVIENT expressément que :

- Dans l'hypothèse où le bailleur serait à l'origine de la mise en défaut de l'un des projets, pour quelque cause que ce soit, il est tenu d'indemniser le preneur à hauteur des frais engagés au titre des études et/ou des coûts d'instruction du projet concerné.
- Dans l'hypothèse où le preneur serait à l'origine de la mise en défaut de l'un des projets pour des raisons techniques et économiques, aucun frais ne sera imputé au bailleur. Dans ce cas, les parties devront entamer des nouvelles négociations afin de conserver l'équilibre du projet. »

DÉLIBÉRATION ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

La saisine de la juridiction peut se faire par envoi sur papier, dépôt sur place ou en ligne via le site sécurisé : www.telerecours.fr.



Le Maire,
Régis GELEZ.

Le secrétaire,
Pierre LAFFITTE.



**PROMESSE D'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC
CONSTITUTIVE DE DROITS REELS
ET DE CONSTITUTION DES SERVITUDES**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- **La commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse**, située dans le département des Landes, dont l'adresse est le 24 Av. nationale, 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse, représentée par son Maire en exercice, Régis GELEZ, dûment autorisé aux effets des présentes par la délibération 20250408_16 du Conseil Municipal du 8 avril 2025,

**Ci-après, dénommée le « BAILLEUR » ou la « COMMUNE »,
De première part,**

ET

- **ENOE SOLAIRE**, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 100.000 euros, située au 10, place de la Joliette, Les Docks, Atrium 10.2, 13002 Marseille, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 851 929 547, représentée par Monsieur Arnaud Mahé, dûment habilité à l'effet des présentes,

**Ci-après, dénommée le « PRENEUR »,
De deuxième part,**

Ci-après, dénommées ensemble les « PARTIES » ou séparément la « PARTIE ».



IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR est propriétaire d'un ensemble immobilier situé sur son domaine public, comportant un parking utilisé par les usagers de la COMMUNE, (ci-après le « **BIEN** ») qu'il souhaite valoriser par la construction d'une centrale photovoltaïque au moyen d'ombrières photovoltaïques en surplomb des places de parking (ci-après la « **Centrale Solaire** »), dans un objectif de développement des installations de production des énergies renouvelables sur son territoire, conformément à l'article L.2224-32 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

Le PRENEUR est spécialisé dans le domaine des énergies renouvelables, et en particulier, dans le domaine de la production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil. Il met en place des équipements photovoltaïques, développe et construit des projets de centrales solaires dans le respect de l'environnement.

Dans ce cadre, le BAILLEUR a organisé une procédure d'appel à projets afin de valoriser son domaine public par la réalisation de la Centrale Solaire, préalablement à la conclusion d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels en application des articles L1311-5 et L1311-8 du code général des collectivités territoriales.

Le PRENEUR a été sélectionné à l'issue de cet appel à manifestation d'intérêt et réalisera la Centrale Solaire, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives mentionnées dans la présente promesse.

Avant la signature des présentes, les PARTIES se sont rencontrées et ont pu échanger sur les éléments d'un accord possible entre elles. Les PARTIES ont pu échanger sur les éléments descriptifs des différentes installations. Elles déclarent que les dispositions de la présente promesse ont été négociées de bonne foi et que toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

CECI EXPOSE IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

1. DECLARATIONS DES PARTIES

Les PARTIES attestent par elles-mêmes ou leur représentant que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements pris aux termes des présentes et elles déclarent notamment :

Pour le PRENEUR :

- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ;
- Que sa capacité juridique ne fait l'objet d'aucune mesure susceptible d'entraver la conclusion du bail emphytéotique.

Pour le BAILLEUR :

- Que la délibération 20250408_16 du Conseil Municipal de la COMMUNE a été prise en date du 8 avril 2025 autorisant le Maire à signer la présente promesse d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels (ci-après « **l'AOT** ») pour la réalisation de la Centrale Solaire;
- Être propriétaire du BIEN, objet des présentes ;



- Que le BIEN est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

Dans le cas contraire, le BAILLEUR indique la (les) location(s) en vigueur attaché(s) à son BIEN :

Il est précisé que le BIEN devra être libre de toute occupation le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

2. DESIGNATION

Le(s) BIEN(s), objet de la PROMESSE, est désigné dans le tableau ci-dessous :

Références cadastrales du BIEN (Section et n°)	Adresse et commune	Superficie du BIEN	Usage du BIEN
AS 008	Plaine des Sportd, Av. du Poun de Burry, 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse	272438	Parking pôle rugby

Il est précisé que l'AOT pourra porter sur tout ou partie du BIEN. Les PARTIES conviennent qu'un détachement parcellaire ou une division en volume sera établi par un géomètre-expert, à la demande et aux frais du PRENEUR, pour que la parcelle ou le volume objet de l'AOT corresponde à l'implantation de la Centrale Solaire.

L'usage du BIEN, tel que défini dans le tableau ci-dessus, ne peut être modifié sans l'accord préalable et exprès du PRENEUR. Les conséquences financières sur le projet et les coûts liés à un changement d'usage seront à la charge du BAILLEUR, ce qu'il reconnaît et accepte.

3. PROMESSE SYNALLAGMATIQUE

La présente promesse comprend une promesse d'AOT ainsi qu'une promesse de servitudes (ci-après, dénommées ensemble la « PROMESSE »).

3.1 Promesse synallagmatique d'AOT

Le BAILLEUR consent au PRENEUR une promesse d'AOT du Code général de la propriété des personnes publiques et du Code générale des collectivités territoriales. Le BAILLEUR autorise, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, d'occuper temporairement la partie du BIEN correspondant à l'implantation de la Centrale Solaire.



Le PRENEUR accepte la présente PROMESSE en tant que promesse, avec la faculté de se substituer toute personne morale de son choix, avant la signature de tout acte réitératif de la présente PROMESSE, sous réserve de l'agrément de la COMMUNE. Les Parties conviennent dès à présent qu'une société de projet appartenant au même groupe de sociétés que le PRENEUR sera constituée en vue la de réalisation et de l'exploitation de la Centrale Solaire au plus tard avant la signature de l'acte réitératif de la présente promesse. En conséquence, la COMMUNE donne d'ores et déjà son accord à une telle substitution à l'occasion de la signature de l'acte réitératif.

3.2 Promesse synallagmatique de constitution de SERVITUDES

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives définies ci-après, le BAILLEUR promet de consentir au profit du PRENEUR, pour la même durée que l'AOT, sur toutes les parcelles lui appartenant et celles avoisinant le BIEN et non prises dans l'AOT (à condition qu'il en soit propriétaire), selon le cas :

- Servitude de passage et d'accès au BIEN, pour les piétons et les véhicules ;
- Servitude de passage de réseaux de fluides et notamment des réseaux de transport ou de distribution d'électricité et de télécommunication ;
- Servitude d'ensoleillement (*servitude non altius tollendi*) ;
- Servitude d'implantation de plusieurs locaux techniques notamment en périphérie du bâtiment ;
- Le cas échéant, selon les prescriptions de l'autorité compétente, une zone de sécurité contre les incendies ;
- Le cas échéant, servitude d'encrage des plots structure.

Les SERVITUDES, qui sont compatibles avec l'affectation du domaine public sur lequel elles portent, seront consenties et acceptées sans prix ni indemnité autres que la Redevance.

Les SERVITUDES seront constituées concomitamment à la réitération par acte authentique l'AOT et aux frais du PRENEUR.

Le BAILLEUR promet de consentir au profit du gestionnaire de réseau public d'électricité sur la parcelle constituant le BIEN ou celles voisines, les servitudes suivantes, à toutes les garanties de faits et de droit les plus étendues en pareille matière :

- Servitude de passage de réseaux de distribution d'électricité pour le raccordement de la Centrale Solaire,
- Servitude d'implantation de plusieurs locaux techniques pour le raccordement de la Centrale Solaire.

L'ensemble des servitudes mentionnées dans le présent article sont désignées les « **SERVITUDES** ».

3.3 Durée de la PROMESSE

La PROMESSE est consentie pour une durée ferme de **trente-six mois (36) mois** à compter de la date de signature des présentes.

Le PRENEUR aura la faculté de solliciter la prorogation de la durée de la PROMESSE de **douze (12) mois** supplémentaires, dans l'hypothèse où toutes les conditions suspensives ne seraient pas encore levées. Le



PRENEUR pourra exercer cette faculté au plus tard deux (2) mois avant l'expiration de la PROMESSE, en notifiant au BAILLEUR son intention de proroger par lettre recommandée avec accusé de réception. Le BAILLEUR devra transmettre au PRENEUR avant le terme de la PROMESSE la délibération du conseil municipal de la COMMUNE autorisant la prolongation de la durée de la PROMESSE.

Il ne pourra être mis fin à la PROMESSE avant son terme que (i) d'un commun accord des PARTIES, (ii) par la COMMUNE, en cas de violation graves d'une ou plusieurs obligations du BAILLEUR telles que précisées à l'article 5.2, à l'exception du cas prévu à l'article 5.3 de la PROMESSE, sous réserve d'un préavis de trente (30) jours ouvrés, après envoi d'une mise en demeure préalable ou (iii) par la COMMUNE, pour tout motif relevant de l'intérêt général, sous réserve d'une notification de la résiliation, assortie de tout justificatif y afférent et d'un préavis de soixante (60) jours ouvrés.

3.4 Conditions suspensives

La réalisation de la PROMESSE est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes dont l'accomplissement est une condition essentielle de la faisabilité du projet :

1. La confirmation par le biais d'une **étude technique** que le BIEN est apte à la réalisation de la Centrale Solaire et à son raccordement. La situation de l'ouvrage, ses dimensions, les caractéristiques techniques et la faisabilité de la Centrale Solaire seront, à ce titre, examinées par des bureaux d'études et un bureau de contrôle aux frais du PRENEUR après la signature de la PROMESSE (ci-après, l'« **Etude technique** ») ;
2. La **division volumétrique** du BIEN, le cas échéant ;
3. L'obtention de toutes personnes publiques ou privées, de toutes **servitudes, droits de passage nécessaire à la construction et à l'exploitation de la Centrale Solaire** ;
4. L'obtention de de toutes **les autorisations, permis ou licences nécessaires à la construction de la Centrale Solaire** et de ses infrastructures purgés de tous recours et de tout retrait, notamment tous arrêtés portant permis de construire de la Centrale Solaire et des infrastructures, toutes autorisations de raccordement, nécessaires à leur exploitation selon la législation en vigueur, ainsi que toutes éventuelles autorisations administratives particulières propres au projet de Centrale Solaire ;
5. L'obtention de conditions de **raccordement** à un coût économiquement acceptable, prévoyant un délai de raccordement cohérent avec la date de prise d'effet du contrat visé au point ci-après, établies par la Proposition Technique et Financière envoyée par Enedis, RTE ou toute autre entreprise locale de distribution (ELD), confirmées par une convention de raccordement ;
6. La conclusion, pour la totalité de la production de la Centrale Solaire, d'un **contrat d'achat** ou d'un contrat de complément de rémunération dans le cadre soit d'un appel d'offres régi aux articles L 311-10 à 13 du code de l'énergie soit d'un dispositif de guichet ouvert prévu par voie réglementaire ;
7. L'obtention par le PRENEUR d'un accord écrit d'une **offre de prêt** émanant d'un ou plusieurs établissements financiers couvrant au moins QUATRE VINGTS (80%) pourcent du coût de construction, d'édification et de raccordement de la Centrale Solaire pour une durée de vingt (20) ans à un taux maximum de trois (3%) pourcent.

Ces conditions suspensives constituent la cause déterminante du consentement du PRENEUR, qui n'aurait pas conclu la présente PROMESSE en leur absence, et sont stipulées dans son intérêt exclusif, étant précisé que le PRENEUR pourra seul s'en prévaloir, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas les invoquer pour faire échec à la réitération. Le PRENEUR peut y renoncer unilatéralement.



Les conditions suspensives sont reconnues par le BAILLEUR comme étant licites, possibles et non purement potestatives, de sorte que le BAILLEUR s'interdit d'invoquer une quelconque illicéité, potestativité ou impossibilité des conditions suspensives pour faire échec à la PROMESSE.

Le PRENEUR s'oblige à faire ses meilleurs efforts à l'effet d'obtenir les autorisations et les signatures susmentionnées, le BAILLEUR s'engageant à lui apporter à cette fin son concours, dans toute la mesure utile ou nécessaire.

3.5 Accomplissement des conditions suspensives

Si, au plus tard à la date d'expiration de la PROMESSE, telle qu'éventuellement prorogée, toutes les conditions suspensives sont accomplies ou le PRENEUR renonce à celles qui ne l'auraient été, l'AOT sera parfaite et obligera les PARTIES, selon les termes de la PROMESSE et aux conditions ordinaires de droit en pareille matière.

Le PRENEUR informera le BAILLEUR de l'accomplissement des conditions suspensives ou de sa renonciation à celles qui ne seraient pas accomplies, par mail ou par courrier, dans les deux mois (2) à compter de l'accomplissement de la dernière des conditions suspensives ou, en cas de renonciation, au plus tard à la date d'expiration de la PROMESSE, telle qu'éventuellement prorogée.

3.6 Réitération – Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance est subordonnée à la réitération de l'AOT, en la forme authentique par devant le notaire désigné par le PRENEUR, assisté le cas échéant par le notaire du BAILLEUR.

Cette réitération interviendra dans le délai maximum de six (6) mois (ci-après « **le Délais de Réitération** ») qui suivra la notification par le PRENEUR de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives (ou de la renonciation à celles qui ne seraient pas accomplies).

A défaut de réalisation à l'issue du Délai de Réitération, le PRENEUR pourra mettre en demeure le BAILLEUR, par exploit d'huissier, d'avoir à comparaître par devant le notaire qu'il aura choisi, à l'effet de signer l'acte authentique de l'AOT.

Cette mise en demeure devra être délivrée avec un préavis de cinq (5) jours ouvrés. A la date indiquée, il sera procédé :

- Soit à la signature de l'acte authentique d'AOT,
- Soit, à l'établissement d'un procès-verbal par le notaire, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du BAILLEUR.

4. TERMES ET CONDITIONS PRINCIPAUX DE L'AOT

4.1 Durée de l'AOT

L'AOT est consentie est acceptée pour une durée **de trente (30) ans** à compter de la mise en service de la Centrale Solaire.



La date de mise en service de la Centrale Solaire est conventionnellement fixée entre les PARTIES comme étant la date de prise d'effet du contrat d'achat définitif signé entre le PRENEUR et EDF ou tout autre acheteur d'électricité.

Le PRENEUR notifiera au BAILLEUR par tous moyens la date de mise en service de la Centrale Solaire.

4.2 Reconduction

D'un commun accord, les PARTIES conviennent expressément que l'AOT sera reconductible deux (2) fois pour des périodes successives d'une durée de dix (10) ans chacune, sur demande écrite du PRENEUR et après accord des Parties.

A ce titre, une délibération du conseil municipal de la COMMUNE sera prise autorisant la reconduction de la durée de l'AOT avant la date initiale du terme de l'AOT.

4.3 Engagements de construire

PRESTATIONS A REALISER	ENOÉ	COMMUNE
Fondations (Plots béton) des ombrières selon les études de sol et béton réalisées	X	
Constitution des dossiers d'urbanisme, de demande de raccordement, de contrat de vente d'électricité, frais de notaire	X	
Etudes de sol et béton	X	
Charpente (superstructure)	X	
Construction des centrales solaires en toiture des ombrières ainsi que locaux techniques et tranchées de câbles	X	
Entretien des accès au chantier pendant toute la durée du chantier		X
Gouttières et descentes d'eau en pieds de poteaux	X	
Réseau souterrain d'évacuation des eaux pluviales (étude, réalisation ou mise en conformité, maintenance) si nécessaire		X
Elagage des arbres responsables de l'ombre sur les modules photovoltaïques		X
Ouverture et la fermeture de la tranchée du local onduleur au point de livraison ENEDIS en limite de propriété dans les règles de l'art		X
Réalisation de l'ensemble des obligations découlant de l'autorisation d'urbanisme ne concernant pas la construction du Bâtiment photovoltaïque (notamment réserve d'eau souple, cuve ou aire de puisage sur point d'eau existant, citerne pour la prévention anti-incendie) si nécessaire		X
Autres : Portiques de limitation dimensions véhicules légers	X	



Les constructions à édifier ne sont pas destinées au besoin du BAILLEUR mais pour les besoins de l'activité du PRENEUR. En conséquence, il est expressément entendu entre les PARTIES que le BAILLEUR n'a et n'aura ni la qualité de maître d'ouvrage, ni celle de maître d'œuvre des travaux décrits au présent paragraphe, et qui seront réalisés par le PRENEUR.

4.4 Sort des constructions en fin de l'AOT

A l'expiration de l'AOT ou de son renouvellement, le BAILLEUR pourra à son choix :

- Conserver la totalité des constructions, aménagements et équipements réalisés par le PRENEUR, y compris la Centrale Solaire, lesquels deviendront sans indemnité la propriété du BAILLEUR, dans l'état dans lesquels ils se trouveront lors du transfert de propriété, de sorte que le BAILLEUR ne pourra exiger ni la remise en état des ouvrages, ni la remise en état à neuf des constructions ou du domaine public, ni l'obtention d'une garantie de rendement de la Centrale Solaire. Le BAILLEUR pourra notamment disposer, pour la Centrale Solaire, de l'électricité produite pour son propre usage ou pour la revendre à EDF ou tout autre fournisseur d'électricité en fonction de la réglementation en vigueur. L'exploitation de la Centrale Solaire postérieurement à la date d'expiration de l'AOT sera effectuée sous la seule responsabilité du BAILLEUR. Une fois devenu propriétaire, le BAILLEUR devra s'acquitter des charges d'entretien et de réparation de la Centrale Solaire et fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation nécessaire à l'exploitation.

Ou

- Demander le démantèlement, aux frais du PRENEUR, de l'ensemble des éléments constituant la Centrale Solaire. Ce dernier procèdera alors au démontage et au transport notamment des panneaux, onduleurs et de la structure.

4.5 Frais

L'ensemble des frais, droits et honoraires relatif à la mise en place de l'AOT et notamment les frais d'enregistrement et de publication de l'AOT seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

4.6 Impôts – taxes

Le PRENEUR s'acquittera de toutes sommes, redevances, taxes, impôts et autres droits, afférents à l'exploitation de la Centrale Solaire qui doivent être éditée sur le BIEN, en application de la législation qui y serait afférente, à l'exception de la taxe d'aménagement et la redevance d'archéologie qui restera à la charge du BAILLEUR.

4.7 Publicité foncière

L'AOT et ses annexes seront publiées au Service de la Publicité Foncière compétent aux frais du PRENEUR.

4.8 Assurances

A. ASSURANCES DU BAILLEUR

Le BAILLEUR devra assurer, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurances



notoirement solvables au jour de la souscription :

- Le BIEN ainsi que les aménagements y afférents contre tous dommages et notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, foudre, électricité, tempêtes, ouragans, grêles, effondrements, chute d'aéronefs, dégâts des eaux, événements catastrophes naturelles, etc...
- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile, comprenant un volet recours des voisins et des tiers, qu'il pourrait encourir en qualité de propriétaire du BIEN objet des présentes ainsi que des aménagements y afférents, en qualité de propriétaire de ceux-ci.

B. ASSURANCES DU PRENEUR

1. ASSURANCES PENDANT LA PERIODE DE TRAVAUX :

Le PRENEUR sera tenu de souscrire avant l'ouverture du chantier, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription :

- L'assurance de responsabilité (constructeur non réalisateur) prescrite par l'article L. 111-28 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Une assurance « tous risques chantiers » garantissant notamment les constructions à édifier contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles.

2. ASSURANCES APRES ACHEVEMENT DES TRAVAUX :

Pendant toute la durée de l'AOT, le PRENEUR devra maintenir la Centrale Solaire et l'équipement, les travaux et aménagements de raccordement assurés pour les dégâts causés par :

- Incendie, explosion, foudre, électricité ;
- Tempêtes, ouragans, grêles ;
- Chute d'aéronefs ;
- Dégâts des eaux ;
- Grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage ;
- Catastrophes naturelles.

Le PRENEUR devra en outre assurer sa responsabilité civile, comprenant un volet recours des voisins et des tiers.

4.9 Entretien

Pendant toute la durée de l'AOT, le PRENEUR entretiendra et maintiendra à ses frais en parfait état l'ensemble de la Centrale Solaire de manière à ne pas nuire à ou limiter l'utilisation par le BAILLEUR de la surface.

En contrepartie, afin de garantir un fonctionnement optimal de la Centrale Solaire, le BAILLEUR s'interdit de réaliser ou faire réaliser pour son compte et sans l'accord et supervision du PRENEUR tous travaux susceptibles d'affecter directement ou indirectement la Centrale Solaire.



4.10 Sinistres

A. CONCERNANT LE PRENEUR

En cas de sinistre assuré par le PRENEUR, l'indemnité versée sera employée à la réparation et la remise en état de la Centrale Solaire, des travaux et aménagement de raccordement et des remises en état éventuelles ou remplacement du BIEN.

Le PRENEUR devra à cette fin obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) qui seraient nécessaires à l'exécution de ces travaux de réparations et de remise en état.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives requises et, plus généralement, pour le cas d'impossibilité de réparation et de remise en état pour dégradation des conditions financières ou de rendement de la Centrale Solaire, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- S'agissant d'un sinistre partiel permettant la poursuite de la production et de vente d'électricité dans des conditions économiques raisonnables, l'AOT se poursuivra jusqu'à sa date d'exigibilité conventionnelle : l'obligation du PRENEUR d'installer la Centrale Solaire et de réaliser les travaux et aménagements de raccordement, comme la faculté d'accession du BAILLEUR à la propriété de ceux-ci seront limitées aux portions non détruites par le sinistre ; la Redevance due par le PRENEUR au BAILLEUR sera réduite proportionnellement.
- S'agissant d'un sinistre total impliquant l'obtention d'une ou plusieurs autorisations administratives pour procéder à l'exécution des travaux de réparations et de remise en état, ou d'un sinistre ne permettant pas la poursuite de la production et de la vente d'électricité dans des conditions économiques raisonnables, l'AOT prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation administrative nécessaire ou au plus tard six (6) mois après la date du sinistre; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des PARTIES. Le BAILLEUR reprendra la jouissance de son BIEN.

Chacune des PARTIES supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

B. CONCERNANT LE BAILLEUR

Si le BIEN venait à être détruit par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, l'AOT serait résiliée de plein droit sans indemnité de part ni d'autre.

5. DROITS, OBLIGATIONS ET AUTORISATIONS RESULTANT DE LA PROMESSE

5.1 Autorisation du PRENEUR

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR ainsi que ses salariés, conseils, prestataires, ingénieurs, techniciens et consultants, pendant toute la durée de la PROMESSE à :

- Se rendre sur le BIEN et à y réaliser l'Etude technique et toute étude de faisabilité ;
- Déposer les demandes de toutes les autorisations administratives nécessaires pour le développement, la construction et l'exploitation de la Centrale Solaire ;

A ce titre, le Bailleur signe le **mandat** prévu à cet effet en Annexe 1 ;



- Afficher sur le BIEN, toutes autorisations administratives obtenues en vue de la réalisation de la Centrale Solaire.

5.2 Obligations du BAILLEUR

Le BAILLEUR s'engage, au profit du PRENEUR, à :

- Faire ses meilleurs efforts pour permettre le développement, la construction et l'exploitation de la Centrale Solaire.
- Consentir au PRENEUR, par le biais du mandat tel qu'annexé, le droit de déposer lui-même auprès des autorités administratives compétentes toutes demandes et déclarations nécessaires ou utiles à la réalisation de la Centrale Solaire.
- Transmettre au PRENEUR l'ensemble des documents et/ou pièces nécessaires au développement de la Centrale Solaire et notamment à la réalisation de l'Etude technique.
- Transmettre, dans un délai de trente (30) jours calendaires après la signature de la PROMESSE, au PRENEUR, les documents dont la liste est indiquée en Annexe 2 (ci-après les « **Pièces Informatives** »), s'ils n'ont pas été fournis au moment de la signature de la PROMESSE.

Et pendant toute la durée de la PROMESSE à :

- Ne pas consentir à un tiers quelconque, une autorisation d'occupation domaniale, une servitude ou tout autre droit susceptible de concurrencer ou de restreindre les droits du PRENEUR au titre des présentes ;
- Sans préjudice des obligations légales ou réglementaires qui s'imposeraient au BAILLEUR et/ou du maintien de son activité économique sur le BIEN, ne pas modifier ou altérer l'état du BIEN, de ses abords et de ses accès tel qu'il existe à ce jour, sans l'accord préalable et écrit du PRENEUR ;
- Informer le PRENEUR par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification concernant le BIEN ou une partie de celui-ci, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc.) garantissant le maintien des droits du PRENEUR au titre des présentes ;
- En cas de cession ou de transfert de tout ou partie du BIEN, de quelque façon que ce soit à un tiers, faire respecter l'intégralité des clauses des présentes par le tiers concerné, de telle façon que le PRENEUR ne puisse en aucune façon être inquiété des conséquences de cette cession ou de ce transfert.

5.3 Obligations du PRENEUR

Le PRENEUR s'engage à informer régulièrement le BAILLEUR de l'état d'avancement du projet de Centrale Solaire.

Le PRENEUR s'engage également à réaliser une Etude technique, afin de confirmer le principe même de faisabilité de la Centrale Solaire.

Dans l'hypothèse où le résultat de l'Etude technique ne permettrait pas de confirmer la faisabilité de la Centrale Solaire, le PRENEUR informera le BAILLEUR s'il entend purement et simplement abandonner le projet de Centrale Solaire. Dans une telle hypothèse, la PROMESSE serait caduque et les Parties déliées de toute obligations l'une à l'égard de l'autre.

5.4 Conditions particulières



Dans l'hypothèse où le BAILLEUR exercerait effectivement une activité économique sur le BIEN, le BAILLEUR continuera d'exploiter le BIEN, pendant toute la durée de la présente PROMESSE et ce jusqu'à l'entrée en jouissance.

6. RESPONSABILITE

Chacune des Parties reconnaît que sa responsabilité sera engagée en cas de violation des obligations définies dans la PROMESSE.

En cas de résiliation de la PROMESSE, en raison d'une violation par le BAILLEUR d'une ou plusieurs de ses obligations, ce dernier s'engage à rembourser les frais et coûts, internes et externes, jusqu'alors engagés par le PRENEUR, sans préjudice de toute demande en dommages et intérêts pour réparation du préjudice subi (notamment la perte de chance d'exploiter la Centrale Solaire).

7. ENGAGEMENT DE DISCRETION

Le BAILLEUR est tenu à la discrétion la plus totale concernant le contenu de la présente promesse, ses annexes et toutes informations liées au projet de Centrale Solaire communiquées par le PRENEUR (ci-après, les « **Informations Sensibles** »).

Le BAILLEUR ne pourrait déroger à ce devoir de discrétion à l'exception des cas suivants :

- (i) Délibérations dans le cadre du Conseil Municipal ou au sein d'autres instances impliquant le BAILLEUR ;
- (ii) Dans tous les cas où, au titre de ses obligations légales et réglementaires et de son statut de collectivité publique, le BAILLEUR serait tenu de communiquer des Informations Sensibles à des tiers ;
- (iii) Demande de toute autorité administrative ou judiciaire.

8. CESSION – LOCATION – APPORTS EN SOCIETE - SUBSTITUTION

8.1 Caractère personnel de l'AOT

L'autorisation revêt un caractère strictement personnel, lequel implique qu'elle ne puisse être utilisée par d'autres personnes que le PRENEUR sous réserve des dispositions prévues au paragraphe 8.2 relatif à la cession de l'AOT.

8.2 Cession et apport en société

Tout transfert, cession totale ou partielle ou tout apport en société des droits ou obligations retirés par le PRENEUR de la présente autorisation sont interdits, sauf accord exprès de la COMMUNE.

Le cas échéant, une demande d'agrément sera adressée à la COMMUNE, préalablement au transfert, cession ou apport.



Le silence gardé par la COMMUNE pendant un délai de trois (3) mois à compter de la date de l'avis de réception de la demande, vaut agrément du transfert des droits et/ou des obligations issus de l'AOT.

Le cessionnaire ou la société bénéficiaire de l'apport ou du transfert devient ainsi débiteur (débitrice) de l'exécution de toutes les obligations issues de l'AOT, directement envers la COMMUNE et sans solidarité de la part du cédant, et bénéficiera de tous les droits y relatifs.

8.3 Constitution de sûretés

Les droits réels ainsi conférés au PRENEUR sont susceptibles de sûretés réelles, uniquement pour la garantie des emprunts contractés par ce dernier en vue de financer la réalisation ou l'amélioration de la Centrale Solaire. La COMMUNE autorise d'ores et déjà le PRENEUR à consentir des sûretés réelles pour garantir les emprunts contractés en vue de financer la réalisation ou l'amélioration de la Centrale Solaire.

Au terme de la durée de l'AOT, toutes les hypothèques conférées par le PRENEUR s'éteindront de plein droit.

9. CADUCITE – RESILIATION – RETRAIT DU TITRE – SUSPENSION TEMPORAIRE – CONDITIONS RESOLUTOIRES DE L'AOT

9.1 Caducité

Si, pendant la durée de l'AOT advenait l'un, au moins, des événements ci-après :

- L'annulation (ou le retrait) de l'autorisation d'implantation du poste source ou du poste livraison concerné par le projet du PRENEUR ou de toute autorisation administrative ;
- L'arrêt définitif, total ou partiel, de l'exploitation de la Centrale Solaire par le PRENEUR, pour une cause qui lui est indépendante ;
- La destruction de quatre-vingts pourcent (80%), ou plus, des constructions/installations ayant été édifiées ;
- La destruction partielle ou totale du réseau de transport d'électricité, nécessitant une interruption longue de plus de trois (3) mois de l'exploitation de la Centrale Solaire ;
- La cessation (par annulation ou résiliation) et/ou le non-renouvellement du contrat d'achat d'électricité relatif au projet du PRENEUR, pour une cause indépendante du PRENEUR.

Le PRENEUR a, seul, la faculté d'invoquer la caducité de l'AOT, ces différents aspects ayant tous été déterminants de son consentement.

Il en informe la COMMUNE par lettre recommandée avec avis de réception, sommation d'huissier ou remise en mains propres contre récépissé, à son libre choix.

La caducité de l'AOT ne donne lieu à aucune indemnité de part et d'autre. Cette caducité ne donne pas non plus lieu au remboursement total ou partiel de la redevance.

9.2 Résiliation pour un motif d'intérêt général

La COMMUNE se réserve le droit, en cas de motif d'intérêt général, de résilier l'AOT dans les conditions définies ci-après.



La COMMUNE peut, à tout moment, mettre fin à l'AOT pour un motif d'intérêt général. La résiliation sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, et prendra effet après un délai de préavis de six (6) mois après la date de notification.

En cas de résiliation de l'AOT, avant le terme fixé, pour un motif d'intérêt général, la COMMUNE devra alors verser au PRENEUR une indemnité correspondant à la somme de :

- le montant des dépenses exposées pour la réalisation des équipements et installations expressément autorisés ;
- une somme correspondant à une indemnité pour non-réalisation des bénéfices raisonnables prévisionnels sur toute la durée restant à courir de la présente AOT. Les bénéfices sont estimés sur la base de la moyenne des résultats courants avant impôts issus de la comptabilité analytique après neutralisation des éléments exceptionnels constatés au cours des cinq (5) derniers exercices. Dans l'hypothèse où la résiliation interviendrait avant la fin du cinquième (5^{ème}) exercice, la moyenne serait calculée sur l'ensemble des résultats courants avant impôts analytiques hors produits et charges exceptionnels figurant au compte d'exploitation prévisionnel. L'indemnité correspond à la somme des bénéfices prévisionnels sur la durée résiduelle de l'AOT, actualisée au taux de fixe de sept pourcent (7%) ;
- toutes sommes dues en raison de l'exigibilité anticipée des financements contractés par le PRENEUR en vue de la construction, de l'exploitation ou de l'amélioration de la Centrale Solaire ;
- la prise en compte des frais consécutifs à la résiliation du contrat de vente d'électricité du projet ;
- la prise en compte des frais exposés pour le démontage de la Centrale Solaire et la mise en état du BIEN de la COMMUNE.

En aucun cas, les durées d'amortissement à prendre effectivement en compte pour le calcul de l'indemnité au moment du retrait ne dépasseront le terme de l'AOT.

10. NOTIFICATIONS

Toute notification requise ou permise en vertu des stipulations de la PROMESSE devra être en forme écrite et sera valablement effectuée si elle est adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique confirmé(e) par avis de réception, adressée aux destinataires suivants :

Pour le PRENEUR :

A l'attention de M. [...]

10, place de la Joliette

Les Docks, Atrium 10.2 13002 Marseille

E-mail : [...]

Tél : [...]

Pour le BAILLEUR :

A l'attention de M. [...]

Adresse : [...]

E-mail : [...]

Tél : [...]



Les notifications faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception seront présumées avoir été faites à la date de leur première présentation à l'adresse du destinataire, le cachet de la Poste faisant foi.

Les notifications faites par courrier électronique seront présumées avoir été faites à la date de l'avis de réception.

Les coordonnées mentionnées ci-dessous sont utilisées, le cas échéant, pour la signature de la PROMESSE ou tout avenant ou document signé en application de la PROMESSE, ces coordonnées étant engageantes tant pour le BAILLEUR que pour le PRENEUR.

11. DROIT APPLICABLE/ TRIBUNAL COMPETENT

La PROMESSE est soumise au droit français et tout litige y relatif sera soumis au tribunal administratif compétent compte tenu de la localisation du BIEN.

12. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile, chacune en ce qui la concerne, en leur domicile indiqué en tête des présentes.

13. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Les informations et données recueillies font l'objet d'un traitement informatique par le PRENEUR. Elles ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires.

Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès et de rectification dans les conditions prévues par la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dite loi « informatique et libertés », telle que dernièrement modifiée par la loi du 20 juin 2018.

Liste des annexes :

Annexe 1 : Mandat au bénéfice du PRENEUR

Annexe 2 : Communication préalable de pièces

Annexe 3 : Délibération autorisant la signature de la PROMESSE

Fait à le

Par l'utilisation d'un procédé de signature électronique



Pour le BAILLEUR	Pour le PRENEUR
Signature :	Signature :

PROJET A MOUTON



Annexe 1 : Mandat au bénéfice du PRENEUR

Je soussigné(e) **Monsieur Régis Gelez**, en qualité de Maire de la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse, dont l'adresse est 24 Av. nationale, 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse, dûment autorisé aux effets des présentes par délibération du conseil municipal du 12 novembre 2024.

Donne par les présentes, pouvoir, avec faculté de substitution ou de sous-délégation, à :

La société **Enoé Solaire**, Société par actions simplifiée au capital de 100.000 euros, dont le siège social est situé 10 place de la Joliette (10.2 Les Docks) 13006 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 851 929 547, OU

Toute société du groupe des sociétés formé par Enoé Solaire et les sociétés affiliées, au sens de l'article L 233-3 et suivants du Code de commerce ;

De signer, renseigner, solliciter et déposer à mon/notre nom et pour mon/notre compte tous documents, contrats, actes et formalités nécessaires à la bonne réalisation du projet de Centrale Solaire objet de la promesse de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels signée le _____ entre Enoé Solaire et la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse (la « **Promesse d'AOT** »), dont :

- Toute étude de la compatibilité du projet de Centrale Solaire avec les règles d'urbanisme,
- Toute étude environnementale nécessaire à la construction et à l'exploitation de la Centrale Solaire,
- Toute demande d'autorisation administrative préalable à la construction (urbanisme, raccordement, etc.),
- Le cas échéant, l'établissement d'une division en volumes ou d'une division cadastrale nécessaire à la mise en place de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels,
- Tout document ou formalité nécessaire à la création des établissements secondaires,
- Préparation et dépôt des dossiers d'appel d'offres,
- Ainsi que tous les actes ou documents pris dans le cadre ou à l'occasion de l'exécution des documents cités ci-dessus et en général faire tout ce qui sera nécessaire.

Il est expressément précisé que ni la société Enoé Solaire, ni une autre société bénéficiaire de la Promesse d'AOT, n'est habilitée en vertu du présent mandat à effectuer un paiement en mon/notre nom et pour mon/notre compte.

Le présent mandat est consenti à compter de ce jour, pour toute la durée de la Promesse d'AOT.

Fait à _____

Le _____

SIGNATURE : _____



Annexe 2 : Communication préalable de pièces

Le BAILLEUR doit transmettre au PRENEUR, avant la signature de la PROMESSE et en tant que condition préalable, l'ensemble des pièces ci-dessous :

[A COMPLETER]

PROJET A MODIFIER



**PROMESSE D'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC
CONSTITUTIVE DE DROITS REELS
ET DE CONSTITUTION DES SERVITUDES**

ENTRE LES SOUSSIGNEES

- **La commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse**, située dans le département des Landes, dont l'adresse est le 24 Av. nationale, 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse, représentée par son Maire en exercice, Régis GELEZ, dûment autorisé aux effets des présentes par la délibération 20250408_16 du Conseil Municipal du 8 avril 2025,

**Ci-après, dénommée le « BAILLEUR » ou la « COMMUNE »,
De première part,**

ET

- **ENOE SOLAIRE**, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 100.000 euros, située au 10, place de la Joliette, Les Docks, Atrium 10.2, 13002 Marseille, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 851 929 547, représentée par Monsieur Arnauld Mahé, dûment habilité à l'effet des présentes,

**Ci-après, dénommée le « PRENEUR »,
De deuxième part,**

Ci-après, dénommées ensemble les « PARTIES » ou séparément la « PARTIE ».

PROJET A MODIFIER



IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR est propriétaire d'un ensemble immobilier situé sur son domaine public, comportant un parking utilisé par les usagers de la COMMUNE, (ci-après le « BIEN ») qu'il souhaite valoriser par la construction d'une centrale photovoltaïque au moyen d'ombrières photovoltaïques en surplomb des places de parking (ci-après la « Centrale Solaire »), dans un objectif de développement des installations de production des énergies renouvelables sur son territoire, conformément à l'article L.2224-32 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

Le PRENEUR est spécialisé dans le domaine des énergies renouvelables, et en particulier, dans le domaine de la production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil. Il met en place des équipements photovoltaïques, développe et construit des projets de centrales solaires dans le respect de l'environnement.

Dans ce cadre, le BAILLEUR a organisé une procédure d'appel à projets afin de valoriser son domaine public par la réalisation de la Centrale Solaire, préalablement à la conclusion d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels en application des articles L1311-5 et L1311-8 du code général des collectivités territoriales.

Le PRENEUR a été sélectionné à l'issue de cet appel à manifestation d'intérêt et réalisera la Centrale Solaire, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives mentionnées dans la présente promesse.

Avant la signature des présentes, les PARTIES se sont rencontrées et ont pu échanger sur les éléments d'un accord possible entre elles. Les PARTIES ont pu échanger sur les éléments descriptifs des différentes installations. Elles déclarent que les dispositions de la présente promesse ont été négociées de bonne foi et que toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

CECI EXPOSE IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

1. DECLARATIONS DES PARTIES

Les PARTIES attestent par elles-mêmes ou leur représentant que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements pris aux termes des présentes et elles déclarent notamment :

Pour le PRENEUR :

- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ;
- Que sa capacité juridique ne fait l'objet d'aucune mesure susceptible d'entraver la conclusion du bail emphytéotique.

Pour le BAILLEUR :

- Que la délibération 20250408_16 du Conseil Municipal de la COMMUNE a été prise en date du 8 avril 2025 autorisant le Maire à signer la présente promesse d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels (ci-après « l'AOT ») pour la réalisation de la Centrale Solaire;
- Être propriétaire du BIEN, objet des présentes ;
- Que le BIEN est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

Dans le cas contraire, le BAILLEUR indique la (les) location(s) en vigueur attaché(s) à son BIEN :



Il est précisé que le BIEN devra être libre de toute occupation le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

2. DESIGNATION

Le(s) BIEN(s), objet de la PROMESSE, est désigné dans le tableau ci-dessous :

Références cadastrales du BIEN (Section et n°)	Adresse et commune	Superficie du BIEN	Usage du BIEN
AV 0077	20 Voie Romaine, 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse	49575	Futur parking CTM

Il est précisé que l'AOT pourra porter sur tout ou partie du BIEN. Les PARTIES conviennent qu'un détachement parcellaire ou une division en volume sera établi par un géomètre-expert, à la demande et aux frais du PRENEUR, pour que la parcelle ou le volume objet de l'AOT corresponde à l'implantation de la Centrale Solaire.

L'usage du BIEN, tel que défini dans le tableau ci-dessus, ne peut être modifié sans l'accord préalable et exprès du PRENEUR. Les conséquences financières sur le projet et les coûts liés à un changement d'usage seront à la charge du BAILLEUR, ce qu'il reconnaît et accepte.

3. PROMESSE SYNALLAGMATIQUE

La présente promesse comprend une promesse d'AOT ainsi qu'une promesse de servitudes (ci-après, dénommées ensemble la « PROMESSE »).

3.1 Promesse synallagmatique d'AOT

Le BAILLEUR consent au PRENEUR une promesse d'AOT du Code général de la propriété des personnes publiques et du Code générale des collectivités territoriales. Le BAILLEUR autorise, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, d'occuper temporairement la partie du BIEN correspondant à l'implantation de la Centrale Solaire.

Le PRENEUR accepte la présente PROMESSE en tant que promesse, avec la faculté de se substituer toute personne morale de son choix, avant la signature de tout acte réitératif de la présente PROMESSE, sous réserve de l'agrément de la COMMUNE. Les Parties conviennent dès à présent qu'une société de projet appartenant au même groupe de sociétés que le PRENEUR sera constituée en vue la de réalisation et de l'exploitation de la Centrale Solaire au plus tard avant la signature de l'acte réitératif de la présente promesse. En conséquence, la COMMUNE donne d'ores et déjà son accord à une telle substitution à l'occasion de la signature de l'acte réitératif.

3.2 Promesse synallagmatique de constitution de SERVITUDES

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives définies ci-après, le BAILLEUR promet de consentir au profit du PRENEUR, pour la même durée que l'AOT, sur toutes les parcelles lui appartenant et celles avoisinant le BIEN et non prises dans l'AOT (à condition qu'il en soit propriétaire), selon le cas :

- Servitude de passage et d'accès au BIEN, pour les piétons et les véhicules ;
- Servitude de passage de réseaux de fluides et notamment des réseaux de transport ou de distribution d'électricité et de télécommunication ;
- Servitude d'ensoleillement (servitude *non altius tollendi*) ;
- Servitude d'implantation de plusieurs locaux techniques notamment en périphérie du bâtiment ;



- Le cas échéant, selon les prescriptions de l'autorité compétente, une zone de sécurité contre les incendies ;
- Le cas échéant, servitude d'encrage des plots structure.

Les SERVITUDES, qui sont compatibles avec l'affectation du domaine public sur lequel elles portent, seront consenties et acceptées sans prix ni indemnité autres que la Redevance.

Les SERVITUDES seront constituées concomitamment à la réitération par acte authentique l'AOT et aux frais du PRENEUR.

Le BAILLEUR promet de consentir au profit du gestionnaire de réseau public d'électricité sur la parcelle constituant le BIEN ou celles voisines, les servitudes suivantes, à toutes les garanties de faits et de droit les plus étendues en pareille matière :

- Servitude de passage de réseaux de distribution d'électricité pour le raccordement de la Centrale Solaire,
- Servitude d'implantation de plusieurs locaux techniques pour le raccordement de la Centrale Solaire.

L'ensemble des servitudes mentionnées dans le présent article sont désignées les « **SERVITUDES** ».

3.3 Durée de la PROMESSE

La PROMESSE est consentie pour une durée ferme de **trente-six mois (36) mois** à compter de la date de signature des présentes.

Le PRENEUR aura la faculté de solliciter la prorogation de la durée de la PROMESSE de **douze (12) mois** supplémentaires, dans l'hypothèse où toutes les conditions suspensives ne seraient pas encore levées. Le PRENEUR pourra exercer cette faculté au plus tard deux (2) mois avant l'expiration de la PROMESSE, en notifiant au BAILLEUR son intention de proroger par lettre recommandée avec accusé de réception. Le BAILLEUR devra transmettre au PRENEUR avant le terme de la PROMESSE la délibération du conseil municipal de la COMMUNE autorisant la prolongation de la durée de la PROMESSE.

Il ne pourra être mis fin à la PROMESSE avant son terme que (i) d'un commun accord des PARTIES, (ii) par la COMMUNE, en cas de violation graves d'une ou plusieurs obligations du BAILLEUR telles que précisées à l'article 5.2, à l'exception du cas prévu à l'article 5.3 de la PROMESSE, sous réserve d'un préavis de trente (30) jours ouvrés, après envoi d'une mise en demeure préalable ou (iii) par la COMMUNE, pour tout motif relevant de l'intérêt général, sous réserve d'une notification de la résiliation, assortie de tout justificatif y afférent et d'un préavis de soixante (60) jours ouvrés.

3.4 Conditions suspensives

La réalisation de la PROMESSE est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes dont l'accomplissement est une condition essentielle de la faisabilité du projet :

1. La confirmation par le biais d'une **étude technique** que le BIEN est apte à la réalisation de la Centrale Solaire et à son raccordement. La situation de l'ouvrage, ses dimensions, les caractéristiques techniques et la faisabilité de la Centrale Solaire seront, à ce titre, examinées par des bureaux d'études et un bureau de contrôle aux frais du PRENEUR après la signature de la PROMESSE (ci-après, l'« **Etude technique** ») ;
2. La **division volumétrique** du BIEN, le cas échéant ;
3. L'obtention de toutes personnes publiques ou privées, de toutes **servitudes, droits de passage nécessaire à la construction et à l'exploitation de la Centrale Solaire** ;
4. L'obtention de de toutes **les autorisations, permis ou licences nécessaires à la construction de la Centrale Solaire** et de ses infrastructures purgés de tous recours et de tout retrait, notamment tous arrêtés portant permis de construire de la Centrale Solaire et des infrastructures, toutes



autorisations de raccordement, nécessaires à leur exploitation selon la législation en vigueur, ainsi que toutes éventuelles autorisations administratives particulières propres au projet de Centrale Solaire ;

5. L'obtention de conditions de **raccordement** à un coût économiquement acceptable, prévoyant un délai de raccordement cohérent avec la date de prise d'effet du contrat visé au point ci-après, établies par la Proposition Technique et Financière envoyée par Enedis, RTE ou toute autre entreprise locale de distribution (ELD), confirmées par une convention de raccordement ;
6. La conclusion, pour la totalité de la production de la Centrale Solaire, d'un **contrat d'achat** ou d'un contrat de complément de rémunération dans le cadre soit d'un appel d'offres régi aux articles L 311-10 à 13 du code de l'énergie soit d'un dispositif de guichet ouvert prévu par voie réglementaire ;
7. L'obtention par le PRENEUR d'un accord écrit d'une **offre de prêt** émanant d'un ou plusieurs établissements financiers couvrant au moins QUATRE VINGTS (80%) pourcent du coût de construction, d'édification et de raccordement de la Centrale Solaire pour une durée de vingt (20) ans à un taux maximum de trois (3%) pourcent.

Ces conditions suspensives constituent la cause déterminante du consentement du PRENEUR, qui n'aurait pas conclu la présente PROMESSE en leur absence, et sont stipulées dans son intérêt exclusif, étant précisé que le PRENEUR pourra seul s'en prévaloir, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas les invoquer pour faire échec à la réitération. Le PRENEUR peut y renoncer unilatéralement.

Les conditions suspensives sont reconnues par le BAILLEUR comme étant licites, possibles et non purement potestatives, de sorte que le BAILLEUR s'interdit d'invoquer une quelconque illicéité, potestativité ou impossibilité des conditions suspensives pour faire échec à la PROMESSE.

Le PRENEUR s'oblige à faire ses meilleurs efforts à l'effet d'obtenir les autorisations et les signatures susmentionnées, le BAILLEUR s'engageant à lui apporter à cette fin son concours, dans toute la mesure utile ou nécessaire.

3.5 Accomplissement des conditions suspensives

Si, au plus tard à la date d'expiration de la PROMESSE, telle qu'éventuellement prorogée, toutes les conditions suspensives sont accomplies ou le PRENEUR renonce à celles qui ne l'auraient été, l'AOT sera parfaite et obligera les PARTIES, selon les termes de la PROMESSE et aux conditions ordinaires de droit en pareille matière.

Le PRENEUR informera le BAILLEUR de l'accomplissement des conditions suspensives ou de sa renonciation à celles qui ne seraient pas accomplies, par mail ou par courrier, dans les deux mois (2) à compter de l'accomplissement de la dernière des conditions suspensives ou, en cas de renonciation, au plus tard à la date d'expiration de la PROMESSE, telle qu'éventuellement prorogée.

3.6 Réitération – Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance est subordonnée à la réitération de l'AOT, en la forme authentique par devant le notaire désigné par le PRENEUR, assisté le cas échéant par le notaire du BAILLEUR.

Cette réitération interviendra dans le délai maximum de six (6) mois (ci-après « **le Délais de Réitération** ») qui suivra la notification par le PRENEUR de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives (ou de la renonciation à celles qui ne seraient pas accomplies).

A défaut de réalisation à l'issue du Délai de Réitération, le PRENEUR pourra mettre en demeure le BAILLEUR, par exploit d'huissier, d'avoir à comparaître par devant le notaire qu'il aura choisi, à l'effet de signer l'acte authentique de l'AOT.

Cette mise en demeure devra être délivrée avec un préavis de cinq (5) jours ouvrés. A la date indiquée, il sera procédé :



- Soit à la signature de l'acte authentique d'AOT,
- Soit, à l'établissement d'un procès-verbal par le notaire, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du BAILLEUR.

4. TERMES ET CONDITIONS PRINCIPAUX DE L'AOT

4.1 Durée de l'AOT

L'AOT est consentie est acceptée pour une durée **de trente (30) ans** à compter de la mise en service de la Centrale Solaire.

La date de mise en service de la Centrale Solaire est conventionnellement fixée entre les PARTIES comme étant la date de prise d'effet du contrat d'achat définitif signé entre le PRENEUR et EDF ou tout autre acheteur d'électricité.

Le PRENEUR notifiera au BAILLEUR par tous moyens la date de mise en service de la Centrale Solaire.

4.2 Recondution

D'un commun accord, les PARTIES conviennent expressément que l'AOT sera reconductible deux (2) fois pour des périodes successives d'une durée de dix (10) ans chacune, sur demande écrite du PRENEUR et après accord des Parties.

A ce titre, une délibération du conseil municipal de la COMMUNE sera prise autorisant la reconduction de la durée de l'AOT avant la date initiale du terme de l'AOT.

4.3 Engagements de construire

PRESTATIONS A REALISER	ENOÉ	COMMUNE
Fondations (Plots béton) des ombrières selon les études de sol et béton réalisées	X	
Constitution des dossiers d'urbanisme, de demande de raccordement, de contrat de vente d'électricité, frais de notaire	X	
Etudes de sol et béton	X	
Charpente (superstructure)	X	
Construction des centrales solaires en toiture des ombrières ainsi que locaux techniques et tranchées de câbles	X	
Entretien des accès au chantier pendant toute la durée du chantier		X
Gouttières et descentes d'eau en pieds de poteaux	X	
Réseau souterrain d'évacuation des eaux pluviales (étude, réalisation ou mise en conformité, maintenance) si nécessaire		X
Elagage des arbres responsables de l'ombre sur les modules photovoltaïques		X
Ouverture et la fermeture de la tranchée du local onduleur au point de livraison ENEDIS en limite de propriété dans les règles de l'art		X
Réalisation de l'ensemble des obligations découlant de l'autorisation d'urbanisme ne concernant pas la construction du Bâtiment photovoltaïque (notamment réserve d'eau souple, cuve ou aire de		X



puisage sur point d'eau existant, citerne pour la prévention anti-incendie) si nécessaire		
Autres : Portiques de limitation dimensions véhicules légers	X	

Les constructions à édifier ne sont pas destinées au besoin du BAILLEUR mais pour les besoins de l'activité du PRENEUR. En conséquence, il est expressément entendu entre les PARTIES que le BAILLEUR n'a et n'aura ni la qualité de maître d'ouvrage, ni celle de maître d'œuvre des travaux décrits au présent paragraphe, et qui seront réalisés par le PRENEUR.

4.4 Sort des constructions en fin de l'AOT

A l'expiration de l'AOT ou de son renouvellement, le BAILLEUR pourra à son choix :

- Conserver la totalité des constructions, aménagements et équipements réalisés par le PRENEUR, y compris la Centrale Solaire, lesquels deviendront sans indemnité la propriété du BAILLEUR, dans l'état dans lesquels ils se trouveront lors du transfert de propriété, de sorte que le BAILLEUR ne pourra exiger ni la remise en état des ouvrages, ni la remise en état à neuf des constructions ou du domaine public, ni l'obtention d'une garantie de rendement de la Centrale Solaire. Le BAILLEUR pourra notamment disposer, pour la Centrale Solaire, de l'électricité produite pour son propre usage ou pour la revendre à EDF ou tout autre fournisseur d'électricité en fonction de la réglementation en vigueur. L'exploitation de la Centrale Solaire postérieurement à la date d'expiration de l'AOT sera effectuée sous la seule responsabilité du BAILLEUR. Une fois devenu propriétaire, le BAILLEUR devra s'acquitter des charges d'entretien et de réparation de la Centrale Solaire et fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation nécessaire à l'exploitation.
- Ou
- Demander le démantèlement, aux frais du PRENEUR, de l'ensemble des éléments constituant la Centrale Solaire. Ce dernier procédera alors au démontage et au transport notamment des panneaux, onduleurs et de la structure.

4.5 Frais

L'ensemble des frais, droits et honoraires relatif à la mise en place de l'AOT et notamment les frais d'enregistrement et de publication de l'AOT seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

4.6 Impôts – taxes

Le PRENEUR s'acquittera de toutes sommes, redevances, taxes, impôts et autres droits, afférents à l'exploitation de la Centrale Solaire qui doivent être éditée sur le BIEN, en application de la législation qui y serait afférente, à l'exception de la taxe d'aménagement et la redevance d'archéologie qui restera à la charge du BAILLEUR.

4.7 Publicité foncière

L'AOT et ses annexes seront publiées au Service de la Publicité Foncière compétent aux frais du PRENEUR.

4.8 Assurances

A. ASSURANCES DU BAILLEUR

Le BAILLEUR devra assurer, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription :

- Le BIEN ainsi que les aménagements y afférents contre tous dommages et notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, foudre, électricité, tempêtes, ouragans, grêles, effondrements, chute d'aéronefs, dégâts des eaux, événements catastrophes naturelles, etc...
- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile, comprenant un volet recours des voisins et des tiers, qu'il pourrait encourir en qualité de propriétaire du BIEN objet des présentes ainsi que des aménagements y afférents, en qualité de propriétaire de ceux-ci.



B. ASSURANCES DU PRENEUR

1. ASSURANCES PENDANT LA PERIODE DE TRAVAUX :

Le PRENEUR sera tenu de souscrire avant l'ouverture du chantier, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription :

- L'assurance de responsabilité (constructeur non réalisateur) prescrite par l'article L. 111-28 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Une assurance « tous risques chantiers » garantissant notamment les constructions à édifier contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles.

2. ASSURANCES APRES AACHEVEMENT DES TRAVAUX :

Pendant toute la durée de l'AOT, le PRENEUR devra maintenir la Centrale Solaire et l'équipement, les travaux et aménagements de raccordement assurés pour les dégâts causés par :

- Incendie, explosion, foudre, électricité ;
- Tempêtes, ouragans, grêles ;
- Chute d'aéronefs ;
- Dégâts des eaux ;
- Grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage ;
- Catastrophes naturelles.

Le PRENEUR devra en outre assurer sa responsabilité civile, comprenant un volet recours des voisins et des tiers.

4.9 Entretien

Pendant toute la durée de l'AOT, le PRENEUR entretiendra et maintiendra à ses frais en parfait état l'ensemble de la Centrale Solaire de manière à ne pas nuire à ou limiter l'utilisation par le BAILLEUR de la surface. En contrepartie, afin de garantir un fonctionnement optimal de la Centrale Solaire, le BAILLEUR s'interdit de réaliser ou faire réaliser pour son compte et sans l'accord et supervision du PRENEUR tous travaux susceptibles d'affecter directement ou indirectement la Centrale Solaire.

4.10 Sinistres

A. CONCERNANT LE PRENEUR

En cas de sinistre assuré par le PRENEUR, l'indemnité versée sera employée à la réparation et la remise en état de la Centrale Solaire, des travaux et aménagement de raccordement et des remises en état éventuelles ou remplacement du BIEN.

Le PRENEUR devra à cette fin obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) qui seraient nécessaires à l'exécution de ces travaux de réparations et de remise en état.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives requises et, plus généralement, pour le cas d'impossibilité de réparation et de remise en état pour dégradation des conditions financières ou de rendement de la Centrale Solaire, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- S'agissant d'un sinistre partiel permettant la poursuite de la production et de vente d'électricité dans des conditions économiques raisonnables, l'AOT se poursuivra jusqu'à sa date d'exigibilité conventionnelle : l'obligation du PRENEUR d'installer la Centrale Solaire et de réaliser les travaux et aménagements de raccordement, comme la faculté d'accession du BAILLEUR à la propriété de ceux-ci seront limitées aux portions non détruites par le sinistre ; la Redevance due par le PRENEUR au BAILLEUR sera réduite proportionnellement.
- S'agissant d'un sinistre total impliquant l'obtention d'une ou plusieurs autorisations administratives pour procéder à l'exécution des travaux de réparations et de remise en état, ou d'un sinistre ne permettant pas la poursuite de la production et de la vente d'électricité dans des conditions économiques raisonnables, l'AOT prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation administrative nécessaire ou au plus tard six (6) mois après la date du sinistre; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des PARTIES. Le BAILLEUR reprendra la jouissance de son BIEN.

Chacune des PARTIES supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.



B. CONCERNANT LE BAILLEUR

Si le BIEN venait à être détruit par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, l'AOT serait résiliée de plein droit sans indemnité de part ni d'autre.

5. DROITS, OBLIGATIONS ET AUTORISATIONS RESULTANT DE LA PROMESSE

5.1 Autorisation du PRENEUR

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR ainsi que ses salariés, conseils, prestataires, ingénieurs, techniciens et consultants, pendant toute la durée de la PROMESSE à :

- Se rendre sur le BIEN et à y réaliser l'Etude technique et toute étude de faisabilité ;
 - Déposer les demandes de toutes les autorisations administratives nécessaires pour le développement, la construction et l'exploitation de la Centrale Solaire ;
- A ce titre, le Bailleur signe le **mandat** prévu à cet effet en **Annexe 1** ;
- Afficher sur le BIEN, toutes autorisations administratives obtenues en vue de la réalisation de la Centrale Solaire.

5.2 Obligations du BAILLEUR

Le BAILLEUR s'engage, au profit du PRENEUR, à :

Faire ses meilleurs efforts pour permettre le développement, la construction et l'exploitation de la Centrale Solaire.

- Consentir au PRENEUR, par le biais du mandat tel qu'annexé, le droit de déposer lui-même auprès des autorités administratives compétentes toutes demandes et déclarations nécessaires ou utiles à la réalisation de la Centrale Solaire.
- Transmettre au PRENEUR l'ensemble des documents et/ou pièces nécessaire au développement de la Centrale Solaire et notamment à la réalisation de l'Etude technique.
- Transmettre, dans un délai de trente (30) jours calendaires après la signature de la PROMESSE, au PRENEUR, les documents dont la liste est indiquée en **Annexe 2** (ci-après les « **Pièces Informatives** »), s'ils n'ont pas été fournis au moment de la signature de la PROMESSE.

Et pendant toute la durée de la PROMESSE à :

- Ne pas consentir à un tiers quelconque, une autorisation d'occupation domaniale, une servitude ou tout autre droit susceptible de concurrencer ou de restreindre les droits du PRENEUR au titre des présentes ;
- Sans préjudice des obligations légales ou réglementaires qui s'imposeraient au BAILLEUR et/ou du maintien de son activité économique sur le BIEN, ne pas modifier ou altérer l'état du BIEN, de ses abords et de ses accès tel qu'il existe à ce jour, sans l'accord préalable et écrit du PRENEUR ;
- Informer le PRENEUR par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification concernant le BIEN ou une partie de celui-ci, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc.) garantissant le maintien des droits du PRENEUR au titre des présentes ;
- En cas de cession ou de transfert de tout ou partie du BIEN, de quelque façon que ce soit à un tiers, faire respecter l'intégralité des clauses des présentes par le tiers concerné, de telle façon que le PRENEUR ne puisse en aucune façon être inquiété des conséquences de cette cession ou de ce transfert.

5.3 Obligations du PRENEUR

Le PRENEUR s'engage à informer régulièrement le BAILLEUR de l'état d'avancement du projet de Centrale Solaire.

Le PRENEUR s'engage également à réaliser une Etude technique, afin de confirmer le principe même de faisabilité de la Centrale Solaire.

Dans l'hypothèse où le résultat de l'Etude technique ne permettrait pas de confirmer la faisabilité de la Centrale Solaire, le PRENEUR informera le BAILLEUR s'il entend purement et simplement abandonner le projet de Centrale Solaire. Dans une telle hypothèse, la PROMESSE serait caduque et les Parties déliées de toute obligations l'une à l'égard de l'autre.



5.4 Conditions particulières

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR exercerait effectivement une activité économique sur le BIEN, le BAILLEUR continuera d'exploiter le BIEN, pendant toute la durée de la présente PROMESSE et ce jusqu'à l'entrée en jouissance.

6. RESPONSABILITE

Chacune des Parties reconnaît que sa responsabilité sera engagée en cas de violation des obligations définies dans la PROMESSE.

En cas de résiliation de la PROMESSE, en raison d'une violation par le BAILLEUR d'une ou plusieurs de ses obligations, ce dernier s'engage à rembourser les frais et coûts, internes et externes, jusqu'alors engagés par le PRENEUR, sans préjudice de toute demande en dommages et intérêts pour réparation du préjudice subi (notamment la perte de chance d'exploiter la Centrale Solaire).

7. ENGAGEMENT DE DISCRETION

Le BAILLEUR est tenu à la discrétion la plus totale concernant le contenu de la présente promesse, ses annexes et toutes informations liées au projet de Centrale Solaire communiquées par le PRENEUR (ci-après, les « Informations Sensibles »).

Le BAILLEUR ne pourrait déroger à ce devoir de discrétion à l'exception des cas suivants :

- (i) Délibérations dans le cadre du Conseil Municipal ou au sein d'autres instances impliquant le BAILLEUR ;
- (ii) Dans tous les cas où, au titre de ses obligations légales et réglementaires et de son statut de collectivité publique, le BAILLEUR serait tenu de communiquer des Informations Sensibles à des tiers ;
- (iii) Demande de toute autorité administrative ou judiciaire.

8. CESSION – LOCATION – APPORTS EN SOCIETE - SUBSTITUTION

8.1 Caractère personnel de l'AOT

L'autorisation revêt un caractère strictement personnel, lequel implique qu'elle ne puisse être utilisée par d'autres personnes que le PRENEUR sous réserve des dispositions prévues au paragraphe 8.2 relatif à la cession de l'AOT.

8.2 Cession et apport en société

Tout transfert, cession totale ou partielle ou tout apport en société des droits ou obligations retirés par le PRENEUR de la présente autorisation sont interdits, sauf accord exprès de la COMMUNE.

Le cas échéant, une demande d'agrément sera adressée à la COMMUNE, préalablement au transfert, cession ou apport.

Le silence gardé par la COMMUNE pendant un délai de trois (3) mois à compter de la date de l'avis de réception de la demande, vaut agrément du transfert des droits et/ou des obligations issus de l'AOT.

Le cessionnaire ou la société bénéficiaire de l'apport ou du transfert devient ainsi débiteur (débitrice) de l'exécution de toutes les obligations issues de l'AOT, directement envers la COMMUNE et sans solidarité de la part du cédant, et bénéficiera de tous les droits y relatifs.

8.3 Constitution de sûretés

Les droits réels ainsi conférés au PRENEUR sont susceptibles de sûretés réelles, uniquement pour la garantie des emprunts contractés par ce dernier en vue de financer la réalisation ou l'amélioration de la Centrale Solaire. La COMMUNE autorise d'ores et déjà le PRENEUR à consentir des sûretés réelles pour garantir les emprunts contractés en vue de financer la réalisation ou l'amélioration de la Centrale Solaire. Au terme de la durée de l'AOT, toutes les hypothèques conférées par le PRENEUR s'éteindront de plein droit.



9. CADUCITE – RESILIATION – RETRAIT DU TITRE – SUSPENSION TEMPORAIRE – CONDITIONS RESOLUTOIRES DE L'AOT

9.1 Caducité

Si, pendant la durée de l'AOT advenait l'un, au moins, des événements ci-après :

- L'annulation (ou le retrait) de l'autorisation d'implantation du poste source ou du poste livraison concerné par le projet du PRENEUR ou de toute autorisation administrative ;
- L'arrêt définitif, total ou partiel, de l'exploitation de la Centrale Solaire par le PRENEUR, pour une cause qui lui est indépendante ;
- La destruction de quatre-vingts pourcent (80%), ou plus, des constructions/installations ayant été édifiées ;
- La destruction partielle ou totale du réseau de transport d'électricité, nécessitant une interruption longue de plus de trois (3) mois de l'exploitation de la Centrale Solaire ;
- La cessation (par annulation ou résiliation) et/ou le non-renouvellement du contrat d'achat d'électricité relatif au projet du PRENEUR, pour une cause indépendante du PRENEUR.

Le PRENEUR a, seul, la faculté d'invoquer la caducité de l'AOT, ces différents aspects ayant tous été déterminants de son consentement.

Il en informe la COMMUNE par lettre recommandée avec avis de réception, sommation d'huissier ou remise en mains propres contre récépissé, à son libre choix.

La caducité de l'AOT ne donne lieu à aucune indemnité de part et d'autre. Cette caducité ne donne pas non plus lieu au remboursement total ou partiel de la redevance.

9.2 Résiliation pour un motif d'intérêt général

La COMMUNE se réserve le droit, en cas de motif d'intérêt général, de résilier l'AOT dans les conditions définies ci-après.

La COMMUNE peut, à tout moment, mettre fin à l'AOT pour un motif d'intérêt général. La résiliation sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, et prendra effet après un délai de préavis de six (6) mois après la date de notification.

En cas de résiliation de l'AOT, avant le terme fixé, pour un motif d'intérêt général, la COMMUNE devra alors verser au PRENEUR une indemnité correspondant à la somme de :

- le montant des dépenses exposées pour la réalisation des équipements et installations expressément autorisés ;
- une somme correspondant à une indemnité pour non-réalisation des bénéfices raisonnables prévisionnels sur toute la durée restant à courir de la présente AOT. Les bénéfices sont estimés sur la base de la moyenne des résultats courants avant impôts issus de la comptabilité analytique après neutralisation des éléments exceptionnels constatés au cours des cinq (5) derniers exercices. Dans l'hypothèse où la résiliation interviendrait avant la fin du cinquième (5^{ème}) exercice, la moyenne serait calculée sur l'ensemble des résultats courants avant impôts analytiques hors produits et charges exceptionnels figurant au compte d'exploitation prévisionnel. L'indemnité correspond à la somme des bénéfices prévisionnels sur la durée résiduelle de l'AOT, actualisée au taux de fixe de sept pourcent (7%) ;
- toutes sommes dues en raison de l'exigibilité anticipée des financements contractés par le PRENEUR en vue de la construction, de l'exploitation ou de l'amélioration de la Centrale Solaire ;
- la prise en compte des frais consécutifs à la résiliation du contrat de vente d'électricité du projet ;
- la prise en compte des frais exposés pour le démontage de la Centrale Solaire et la mise en état du BIEN de la COMMUNE.

En aucun cas, les durées d'amortissement à prendre effectivement en compte pour le calcul de l'indemnité au moment du retrait ne dépasseront le terme de l'AOT.



10. NOTIFICATIONS

Toute notification requise ou permise en vertu des stipulations de la PROMESSE devra être en forme écrite et sera valablement effectuée si elle est adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique confirmé(e) par avis de réception, adressée aux destinataires suivants :

Pour le PRENEUR :

A l'attention de M. [...]

10, place de la Joliette

Les Docks, Atrium 10.2 13002 Marseille

E-mail : [...]

Tél : [...]

Pour le BAILLEUR :

A l'attention de M. [...]

Adresse : [...]

E-mail : [...]

Tél : [...]

Les notifications faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception seront présumées avoir été faites à la date de leur première présentation à l'adresse du destinataire, le cachet de la Poste faisant foi.

Les notifications faites par courrier électronique seront présumées avoir été faites à la date de l'avis de réception.

Les coordonnées mentionnées ci-dessous sont utilisées, le cas échéant, pour la signature de la PROMESSE ou tout avenant ou document signé en application de la PROMESSE, ces coordonnées étant engageantes tant pour le BAILLEUR que pour le PRENEUR.

11. DROIT APPLICABLE/ TRIBUNAL COMPETENT

La PROMESSE est soumise au droit français et tout litige y relatif sera soumis au tribunal administratif compétent compte tenu de la localisation du BIEN.

12. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile, chacune en ce qui la concerne, en leur domicile indiqué en tête des présentes.

13. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Les informations et données recueillies font l'objet d'un traitement informatique par le PRENEUR. Elles ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires.

Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès et de rectification dans les conditions prévues par la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dite loi « informatique et libertés », telle que dernièrement modifiée par la loi du 20 juin 2018.



Liste des annexes :

Annexe 1 : Mandat au bénéfice du PRENEUR

Annexe 2 : Communication préalable de pièces

Annexe 3 : Délibération autorisant la signature de la PROMESSE

Pour le BAILLEUR	Pour le PRENEUR
Signature :	Signature :

Fait à le

Par l'utilisation d'un procédé de signature électronique

PROJET A MODIFIER



Annexe 1 : Mandat au bénéfice du PRENEUR

Je soussigné(e) **Monsieur Régis Gelez**, en qualité de Maire de la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse, dont l'adresse est 24 Av. nationale, 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse, dûment autorisé aux effets des présentes par délibération du conseil municipal du 12 novembre 2024.

Donne par les présentes, pouvoir, avec faculté de substitution ou de sous-délégation, à :

La société **Enoé Solaire**, Société par actions simplifiée au capital de 100.000 euros, dont le siège social est situé 10 place de la Joliette (10.2 Les Docks) 13006 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 851 929 547, OU

Toute société du groupe des sociétés formé par Enoé Solaire et les sociétés affiliées, au sens de l'article L 233-3 et suivants du Code de commerce ;

De signer, renseigner, solliciter et déposer à mon/notre nom et pour mon/notre compte tous documents, contrats, actes et formalités nécessaires à la bonne réalisation du projet de Centrale Solaire objet de la promesse de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels signée le _____ entre Enoé Solaire et la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse (la « **Promesse d'AOT** »), dont :

- Toute étude de la compatibilité du projet de Centrale Solaire avec les règles d'urbanisme,
- Toute étude environnementale nécessaire à la construction et à l'exploitation de la Centrale Solaire,
- Toute demande d'autorisation administrative préalable à la construction (urbanisme, raccordement, etc.),
- Le cas échéant, l'établissement d'une division en volumes ou d'une division cadastrale nécessaire à la mise en place de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels,
- Tout document ou formalité nécessaire à la création des établissements secondaires,
- Préparation et dépôt des dossiers d'appel d'offres,
- Ainsi que tous les actes ou documents pris dans le cadre ou à l'occasion de l'exécution des documents cités ci-dessus et en général faire tout ce qui sera nécessaire.

Il est expressément précisé que ni la société Enoé Solaire, ni une autre société bénéficiaire de la Promesse d'AOT, n'est habilitée en vertu du présent mandat à effectuer un paiement en mon/notre nom et pour mon/notre compte.

Le présent mandat est consenti à compter de ce jour, pour toute la durée de la Promesse d'AOT.

Fait à _____

Le _____

SIGNATURE : _____



Annexe 2 : Communication préalable de pièces

Le BAILLEUR doit transmettre au PRENEUR, avant la signature de la PROMESSE et en tant que condition préalable, l'ensemble des pièces ci-dessous :

[A COMPLETER]

PROJET A MODIFIER



**PROMESSE D'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC
CONSTITUTIVE DE DROITS REELS
ET DE CONSTITUTION DES SERVITUDES**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- **La commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse**, située dans le département des Landes, dont l'adresse est le 24 Av. nationale, 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse, représentée par son Maire en exercice, Régis GELEZ, dûment autorisé aux effets des présentes par la délibération 20250408_16 du Conseil Municipal du 8 avril 2025,

**Ci-après, dénommée le « BAILLEUR » ou la « COMMUNE »,
De première part,**

ET

- **ENOE SOLAIRE**, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 100.000 euros, située au 10, place de la Joliette, Les Docks, Atrium 10.2, 13002 Marseille, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 851 929 547, représentée par Monsieur Arnaud Mahé, dûment habilité à l'effet des présentes,

**Ci-après, dénommée le « PRENEUR »,
De deuxième part,**

Ci-après, dénommées ensemble les « PARTIES » ou séparément la « PARTIE ».



IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR est propriétaire d'un ensemble immobilier situé sur son domaine public, comportant un terrain utilisé comme terrains de tennis par les usagers de la COMMUNE, (ci-après le « BIEN ») qu'il souhaite valoriser par la construction d'une centrale photovoltaïque au moyen d'un hangar composée de panneaux solaires en surplomb de deux terrains de tennis (ci-après la « Centrale Solaire »), dans un objectif de développement des installations de production des énergies renouvelables sur son territoire, conformément à l'article L.2224-32 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

Le PRENEUR est spécialisé dans le domaine des énergies renouvelables, et en particulier, dans le domaine de la production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil. Il met en place des équipements photovoltaïques, développe et construit des projets de centrales solaires dans le respect de l'environnement.

Dans ce cadre, le BAILLEUR a organisé une procédure d'appel à projets afin de valoriser son domaine public par la réalisation de la Centrale Solaire, préalablement à la conclusion d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels en application des articles L1311-5 et L1311-8 du code général des collectivités territoriales.

Le PRENEUR a été sélectionné à l'issue de cet appel à manifestation d'intérêt et réalisera la Centrale Solaire, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives mentionnées dans la présente promesse.

Avant la signature des présentes, les PARTIES se sont rencontrées et ont pu échanger sur les éléments d'un accord possible entre elles. Les PARTIES ont pu échanger sur les éléments descriptifs des différentes installations. Elles déclarent que les dispositions de la présente promesse ont été négociées de bonne foi et que toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

CECI EXPOSE IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

1. DECLARATIONS DES PARTIES

Les PARTIES attestent par elles-mêmes ou leur représentant que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements pris aux termes des présentes et elles déclarent notamment :

Pour le PRENEUR :

- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ;
- Que sa capacité juridique ne fait l'objet d'aucune mesure susceptible d'entraver la conclusion du bail emphytéotique.

Pour le BAILLEUR :

- Que la délibération 20250408_16 du Conseil Municipal de la COMMUNE a été prise en date du 8 avril 2025 autorisant le Maire à signer la présente promesse d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels (ci-après « l'AOT ») pour la réalisation de la Centrale Solaire ;
- Être propriétaire du BIEN, objet des présentes ;



- Que le BIEN est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

Dans le cas contraire, le BAILLEUR indique la (les) location(s) en vigueur attaché(s) à son BIEN :

Il est précisé que le BIEN devra être libre de toute occupation le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

2. DESIGNATION

Le(s) BIEN(s), objet de la PROMESSE, est désigné dans le tableau ci-dessous :

Références cadastrales du BIEN (Section et n°)	Adresse et commune	Superficie du BIEN	Usage du BIEN
AT 0167	Plaine des Sportd, Av. du Poun de Burry, 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse	80498	Complexe sportif

Il est précisé que l'AOT pourra porter sur tout ou partie du BIEN. Les PARTIES conviennent qu'un détachement parcellaire ou une division en volume sera établi par un géomètre-expert, à la demande et aux frais du PRENEUR, pour que la parcelle ou le volume objet de l'AOT corresponde à l'implantation de la Centrale Solaire.

L'usage du BIEN, tel que défini dans le tableau ci-dessus, ne peut être modifié sans l'accord préalable et exprès du PRENEUR. Les conséquences financières sur le projet et les coûts liés à un changement d'usage seront à la charge du BAILLEUR, ce qu'il reconnaît et accepte.

3. PROMESSE SYNALLAGMATIQUE

La présente promesse comprend une promesse d'AOT ainsi qu'une promesse de servitudes (ci-après, dénommées ensemble la « PROMESSE »).

3.1 Promesse synallagmatique d'AOT

Le BAILLEUR consent au PRENEUR une promesse d'AOT du Code général de la propriété des personnes publiques et du Code générale des collectivités territoriales. Le BAILLEUR autorise, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, d'occuper temporairement la partie du BIEN correspondant à l'implantation de la Centrale Solaire.



Le PRENEUR accepte la présente PROMESSE en tant que promesse, avec la faculté de se substituer toute personne morale de son choix, avant la signature de tout acte réitératif de la présente PROMESSE, sous réserve de l'agrément de la COMMUNE. Les Parties conviennent dès à présent qu'une société de projet appartenant au même groupe de sociétés que le PRENEUR sera constituée en vue de la réalisation et de l'exploitation de la Centrale Solaire au plus tard avant la signature de l'acte réitératif de la présente promesse. En conséquence, la COMMUNE donne d'ores et déjà son accord à une telle substitution à l'occasion de la signature de l'acte réitératif.

3.2 Promesse synallagmatique de constitution de SERVITUDES

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives définies ci-après, le BAILLEUR promet de consentir au profit du PRENEUR, pour la même durée que l'AOT, sur toutes les parcelles lui appartenant et celles avoisinant le BIEN et non prises dans l'AOT (à condition qu'il en soit propriétaire), selon le cas :

- Servitude de passage et d'accès au BIEN, pour les piétons et les véhicules ;
- Servitude de passage de réseaux de fluides et notamment des réseaux de transport ou de distribution d'électricité et de télécommunication ;
- Servitude d'ensoleillement (servitude *non altius tollendi*) ;
- Servitude d'implantation de plusieurs locaux techniques notamment en périphérie du bâtiment ;
- Le cas échéant, selon les prescriptions de l'autorité compétente, une zone de sécurité contre les incendies ;
- Le cas échéant, servitude d'encrage des plots structure.

Les SERVITUDES, qui sont compatibles avec l'affectation du domaine public sur lequel elles portent, seront consenties et acceptées sans prix ni indemnité autres que la Redevance.

Les SERVITUDES seront constituées concomitamment à la réitération par acte authentique l'AOT et aux frais du PRENEUR.

Le BAILLEUR promet de consentir au profit du gestionnaire de réseau public d'électricité sur la parcelle constituant le BIEN ou celles voisines, les servitudes suivantes, à toutes les garanties de faits et de droit les plus étendues en pareille matière :

- Servitude de passage de réseaux de distribution d'électricité pour le raccordement de la Centrale Solaire,
- Servitude d'implantation de plusieurs locaux techniques pour le raccordement de la Centrale Solaire.

L'ensemble des servitudes mentionnées dans le présent article sont désignées les « **SERVITUDES** ».

3.3 Durée de la PROMESSE

La PROMESSE est consentie pour une durée ferme de **trente-six mois (36) mois** à compter de la date de signature des présentes.

Le PRENEUR aura la faculté de solliciter la prorogation de la durée de la PROMESSE de **douze (12) mois** supplémentaires, dans l'hypothèse où toutes les conditions suspensives ne seraient pas encore levées. Le



PRENEUR pourra exercer cette faculté au plus tard deux (2) mois avant l'expiration de la PROMESSE, en notifiant au BAILLEUR son intention de proroger par lettre recommandée avec accusé de réception. Le BAILLEUR devra transmettre au PRENEUR avant le terme de la PROMESSE la délibération du conseil municipal de la COMMUNE autorisant la prolongation de la durée de la PROMESSE.

Il ne pourra être mis fin à la PROMESSE avant son terme que (i) d'un commun accord des PARTIES, (ii) par la COMMUNE, en cas de violation graves d'une ou plusieurs obligations du BAILLEUR telles que précisées à l'article 5.2, à l'exception du cas prévu à l'article 5.3 de la PROMESSE, sous réserve d'un préavis de trente (30) jours ouvrés, après envoi d'une mise en demeure préalable ou (iii) par la COMMUNE, pour tout motif relevant de l'intérêt général, sous réserve d'une notification de la résiliation, assortie de tout justificatif y afférent et d'un préavis de soixante (60) jours ouvrés.

3.4 Conditions suspensives

La réalisation de la PROMESSE est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes dont l'accomplissement est une condition essentielle de la faisabilité du projet :

1. La confirmation par le biais d'une **étude technique** que le BIEN est apte à la réalisation de la Centrale Solaire et à son raccordement. La situation de l'ouvrage, ses dimensions, les caractéristiques techniques et la faisabilité de la Centrale Solaire seront, à ce titre, examinées par des bureaux d'études et un bureau de contrôle aux frais du PRENEUR après la signature de la PROMESSE (ci-après, l'« **Etude technique** ») ;
2. La **division volumétrique** du BIEN, le cas échéant ;
3. L'obtention de toutes personnes publiques ou privées, de toutes **servitudes, droits de passage nécessaire à la construction et à l'exploitation de la Centrale Solaire** ;
4. L'obtention de de toutes **les autorisations, permis ou licences nécessaires à la construction de la Centrale Solaire** et de ses infrastructures purgés de tous recours et de tout retrait, notamment tous arrêtés portant permis de construire de la Centrale Solaire et des infrastructures, toutes autorisations de raccordement, nécessaires à leur exploitation selon la législation en vigueur, ainsi que toutes éventuelles autorisations administratives particulières propres au projet de Centrale Solaire ;
5. L'obtention de conditions de **raccordement** à un coût économiquement acceptable, prévoyant un délai de raccordement cohérent avec la date de prise d'effet du contrat visé au point ci-après, établies par la Proposition Technique et Financière envoyée par Enedis, RTE ou toute autre entreprise locale de distribution (ELD), confirmées par une convention de raccordement ;
6. La conclusion, pour la totalité de la production de la Centrale Solaire, d'un **contrat d'achat** ou d'un contrat de complément de rémunération dans le cadre soit d'un appel d'offres régi aux articles L 311-10 à 13 du code de l'énergie soit d'un dispositif de guichet ouvert prévu par voie réglementaire ;
7. L'obtention par le PRENEUR d'un accord écrit d'une **offre de prêt** émanant d'un ou plusieurs établissements financiers couvrant au moins QUATRE VINGTS (80%) pourcent du coût de construction, d'édification et de raccordement de la Centrale Solaire pour une durée de vingt (20) ans à un taux maximum de trois (3%) pourcent.

Ces conditions suspensives constituent la cause déterminante du consentement du PRENEUR, qui n'aurait pas conclu la présente PROMESSE en leur absence, et sont stipulées dans son intérêt exclusif, étant précisé que le PRENEUR pourra seul s'en prévaloir, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas les invoquer pour faire échec à la réitération. Le PRENEUR peut y renoncer unilatéralement.



Les conditions suspensives sont reconnues par le BAILLEUR comme étant licites, possibles et non purement potestatives, de sorte que le BAILLEUR s'interdit d'invoquer une quelconque illicéité, potestativité ou impossibilité des conditions suspensives pour faire échec à la PROMESSE.

Le PRENEUR s'oblige à faire ses meilleurs efforts à l'effet d'obtenir les autorisations et les signatures susmentionnées, le BAILLEUR s'engageant à lui apporter à cette fin son concours, dans toute la mesure utile ou nécessaire.

3.5 Accomplissement des conditions suspensives

Si, au plus tard à la date d'expiration de la PROMESSE, telle qu'éventuellement prorogée, toutes les conditions suspensives sont accomplies ou le PRENEUR renonce à celles qui ne l'auraient été, l'AOT sera parfaite et obligera les PARTIES, selon les termes de la PROMESSE et aux conditions ordinaires de droit en pareille matière.

Le PRENEUR informera le BAILLEUR de l'accomplissement des conditions suspensives ou de sa renonciation à celles qui ne seraient pas accomplies, par mail ou par courrier, dans les deux mois (2) à compter de l'accomplissement de la dernière des conditions suspensives ou, en cas de renonciation, au plus tard à la date d'expiration de la PROMESSE, telle qu'éventuellement prorogée.

3.6 Réitération – Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance est subordonnée à la réitération de l'AOT, en la forme authentique par devant le notaire désigné par le PRENEUR, assisté le cas échéant par le notaire du BAILLEUR.

Cette réitération interviendra dans le délai maximum de six (6) mois (ci-après « **le Délai de Réitération** ») qui suivra la notification par le PRENEUR de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives (ou de la renonciation à celles qui ne seraient pas accomplies).

A défaut de réalisation à l'issue du Délai de Réitération, le PRENEUR pourra mettre en demeure le BAILLEUR, par exploit d'huissier, d'avoir à comparaître par devant le notaire qu'il aura choisi, à l'effet de signer l'acte authentique de l'AOT.

Cette mise en demeure devra être délivrée avec un préavis de cinq (5) jours ouvrés. A la date indiquée, il sera procédé :

- Soit à la signature de l'acte authentique d'AOT,
- Soit, à l'établissement d'un procès-verbal par le notaire, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du BAILLEUR.

4. TERMES ET CONDITIONS PRINCIPAUX DE L'AOT

4.1 Durée de l'AOT

L'AOT est consentie est acceptée pour une durée **de trente (30) ans** à compter de la mise en service de la Centrale Solaire.



La date de mise en service de la Centrale Solaire est conventionnellement fixée entre les PARTIES comme étant la date de prise d'effet du contrat d'achat définitif signé entre le PRENEUR et EDF ou tout autre acheteur d'électricité.

Le PRENEUR notifiera au BAILLEUR par tous moyens la date de mise en service de la Centrale Solaire.

4.2 Reconduction

D'un commun accord, les PARTIES conviennent expressément que l'AOT sera reconductible deux (2) fois pour des périodes successives d'une durée de dix (10) ans chacune, sur demande écrite du PRENEUR et après accord des Parties.

A ce titre, une délibération du conseil municipal de la COMMUNE sera prise autorisant la reconduction de la durée de l'AOT avant la date initiale du terme de l'AOT.

4.3 Engagements de construire

PRESTATIONS A REALISER	ENOÉ	COMMUNE
Fondations (Plots béton) et dalle du local technique en périphérie du Bâtiment photovoltaïque selon les études de sol et béton réalisées	X	
Autorisation d'urbanisme nécessaire à la construction du Bâtiment photovoltaïque	X	
Etudes de sol et béton	X	
Charpente (superstructure et couverture)	X	
Toiture de nature à supporter l'installation de modules photovoltaïques de type bac acier simple peau avec feutre anti-condensation	X	
Construction d'une centrale solaire en toiture sur le Bâtiment photovoltaïque ainsi que de son local technique	X	
Bardage, en conformité avec le permis de construire y compris structure secondaire, lisses de pose et tôles de rive Nombre de faces de bardage souhaité : <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input checked="" type="checkbox"/> Aucune		X
Terrassement à plat du terrain		X
Entretien des accès et de la plateforme pendant toute la durée du chantier		X
Gouttières et descente d'eau en pieds de poteaux	X	
Eclairage des tennis	X	
Elagage des arbres responsables de l'ombre sur les modules photovoltaïques		X
Ouverture et la fermeture de la tranchée du local onduleur au point de livraison ENEDIS en limite de propriété dans les règles de l'art		X
Serrurerie, le cas échéant		X
Aménagement intérieur, le cas échéant		X



Réalisation de l'ensemble des obligations découlant de l'autorisation d'urbanisme ne concernant pas la construction du Bâtiment photovoltaïque (notamment réserve d'eau souple, cuve ou aire de puisage sur point d'eau existant, citerne pour la prévention anti-incendie) si nécessaire		X
Autres :		

Les constructions à édifier ne sont pas destinées au besoin du BAILLEUR mais pour les besoins de l'activité du PRENEUR. En conséquence, il est expressément entendu entre les PARTIES que le BAILLEUR n'a et n'aura ni la qualité de maître d'ouvrage, ni celle de maître d'œuvre des travaux décrits au présent paragraphe, et qui seront réalisés par le PRENEUR.

4.4 Sort des constructions en fin de l'AOT

A l'expiration de l'AOT ou de son renouvellement, le BAILLEUR pourra à son choix :

- Conserver la totalité des constructions, aménagements et équipements réalisés par le PRENEUR, y compris la Centrale Solaire, lesquels deviendront sans indemnité la propriété du BAILLEUR, dans l'état dans lesquels ils se trouveront lors du transfert de propriété, de sorte que le BAILLEUR ne pourra exiger ni la remise en état des ouvrages, ni la remise en état à neuf des constructions ou du domaine public, ni l'obtention d'une garantie de rendement de la Centrale Solaire. Le BAILLEUR pourra notamment disposer, pour la Centrale Solaire, de l'électricité produite pour son propre usage ou pour la revendre à EDF ou tout autre fournisseur d'électricité en fonction de la réglementation en vigueur. L'exploitation de la Centrale Solaire postérieurement à la date d'expiration de l'AOT sera effectuée sous la seule responsabilité du BAILLEUR. Une fois devenu propriétaire, le BAILLEUR devra s'acquitter des charges d'entretien et de réparation de la Centrale Solaire et fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation nécessaire à l'exploitation.

Ou

- Demander le démantèlement, aux frais du PRENEUR, de l'ensemble des éléments constituant la Centrale Solaire. Ce dernier procèdera alors au démontage et au transport notamment des panneaux, onduleurs et de la structure.

4.5 Frais

L'ensemble des frais, droits et honoraires relatif à la mise en place de l'AOT et notamment les frais d'enregistrement et de publication de l'AOT seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

4.6 Impôts – taxes

Le PRENEUR s'acquittera de toutes sommes, redevances, taxes, impôts et autres droits, afférents à l'exploitation de la Centrale Solaire qui doivent être édifiée sur le BIEN, en application de la législation qui y serait afférente, à l'exception de la taxe d'aménagement et la redevance d'archéologie qui restera à la charge du BAILLEUR.

4.7 Publicité foncière



L'AOT et ses annexes seront publiées au Service de la Publicité Foncière compétent aux frais du PRENEUR.

4.8 Assurances

A. ASSURANCES DU BAILLEUR

Le BAILLEUR devra assurer, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription :

- Le BIEN ainsi que les aménagements y afférents contre tous dommages et notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, foudre, électricité, tempêtes, ouragans, grêles, effondrements, chute d'aéronefs, dégâts des eaux, événements catastrophes naturelles, etc...
- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile, comprenant un volet recours des voisins et des tiers, qu'il pourrait encourir en qualité de propriétaire du BIEN objet des présentes ainsi que des aménagements y afférents, en qualité de propriétaire de ceux-ci.

B. ASSURANCES DU PRENEUR

1. ASSURANCES PENDANT LA PERIODE DE TRAVAUX :

Le PRENEUR sera tenu de souscrire avant l'ouverture du chantier, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription :

- L'assurance de responsabilité (constructeur non réalisateur) prescrite par l'article L. 111-28 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Une assurance « tous risques chantiers » garantissant notamment les constructions à édifier contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles.

2. ASSURANCES APRES ACHEVEMENT DES TRAVAUX :

Pendant toute la durée de l'AOT, le PRENEUR devra maintenir la Centrale Solaire et l'équipement, les travaux et aménagements de raccordement assurés pour les dégâts causés par :

- Incendie, explosion, foudre, électricité ;
- Tempêtes, ouragans, grêles ;
- Chute d'aéronefs ;
- Dégâts des eaux ;
- Grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage ;
- Catastrophes naturelles.

Le PRENEUR devra en outre assurer sa responsabilité civile, comprenant un volet recours des voisins et des tiers.

4.9 Entretien



Pendant toute la durée de l'AOT, le PRENEUR entretiendra et maintiendra à ses frais en parfait état l'ensemble de la Centrale Solaire de manière à ne pas nuire à ou limiter l'utilisation par le BAILLEUR de la surface.

En contrepartie, afin de garantir un fonctionnement optimal de la Centrale Solaire, le BAILLEUR s'interdit de réaliser ou faire réaliser pour son compte et sans l'accord et supervision du PRENEUR tous travaux susceptibles d'affecter directement ou indirectement la Centrale Solaire.

4.10 Sinistres

A. CONCERNANT LE PRENEUR

En cas de sinistre assuré par le PRENEUR, l'indemnité versée sera employée à la réparation et la remise en état de la Centrale Solaire, des travaux et aménagement de raccordement et des remises en état éventuelles ou remplacement du BIEN.

Le PRENEUR devra à cette fin obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) qui seraient nécessaires à l'exécution de ces travaux de réparations et de remise en état.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives requises et, plus généralement, pour le cas d'impossibilité de réparation et de remise en état pour dégradation des conditions financières ou de rendement de la Centrale Solaire, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- S'agissant d'un sinistre partiel permettant la poursuite de la production et de vente d'électricité dans des conditions économiques raisonnables, l'AOT se poursuivra jusqu'à sa date d'exigibilité conventionnelle : l'obligation du PRENEUR d'installer la Centrale Solaire et de réaliser les travaux et aménagements de raccordement, comme la faculté d'accession du BAILLEUR à la propriété de ceux-ci seront limitées aux portions non détruites par le sinistre ; la Redevance due par le PRENEUR au BAILLEUR sera réduite proportionnellement.
- S'agissant d'un sinistre total impliquant l'obtention d'une ou plusieurs autorisations administratives pour procéder à l'exécution des travaux de réparations et de remise en état, ou d'un sinistre ne permettant pas la poursuite de la production et de la vente d'électricité dans des conditions économiques raisonnables, l'AOT prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation administrative nécessaire ou au plus tard six (6) mois après la date du sinistre; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des PARTIES. Le BAILLEUR reprendra la jouissance de son BIEN.

Chacune des PARTIES supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

B. CONCERNANT LE BAILLEUR

Si le BIEN venait à être détruit par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, l'AOT serait résiliée de plein droit sans indemnité de part ni d'autre.

5. DROITS, OBLIGATIONS ET AUTORISATIONS RESULTANT DE LA PROMESSE

5.1 Autorisation du PRENEUR



Le BAILLEUR autorise le PRENEUR ainsi que ses salariés, conseils, prestataires, ingénieurs, techniciens et consultants, pendant toute la durée de la PROMESSE à :

- Se rendre sur le BIEN et à y réaliser l'Etude technique et toute étude de faisabilité ;
 - Déposer les demandes de toutes les autorisations administratives nécessaires pour le développement, la construction et l'exploitation de la Centrale Solaire ;
- A ce titre, le Bailleur signe le **mandat** prévu à cet effet en Annexe 1 ;
- Afficher sur le BIEN, toutes autorisations administratives obtenues en vue de la réalisation de la Centrale Solaire.

5.2 Obligations du BAILLEUR

Le BAILLEUR s'engage, au profit du PRENEUR, à :

- Faire ses meilleurs efforts pour permettre le développement, la construction et l'exploitation de la Centrale Solaire.
- Consentir au PRENEUR, par le biais du mandat tel qu'annexé, le droit de déposer lui-même auprès des autorités administratives compétentes toutes demandes et déclarations nécessaires ou utiles à la réalisation de la Centrale Solaire.
- Transmettre au PRENEUR l'ensemble des documents et/ou pièces nécessaire au développement de la Centrale Solaire et notamment à la réalisation de l'Etude technique.
- Transmettre, dans un délai de trente (30) jours calendaires après la signature de la PROMESSE, au PRENEUR, les documents dont la liste est indiquée en Annexe 2 (ci-après les « **Pièces Informatives** »), s'ils n'ont pas été fournis au moment de la signature de la PROMESSE.

Et pendant toute la durée de la PROMESSE à :

- Ne pas consentir à un tiers quelconque, une autorisation d'occupation domaniale, une servitude ou tout autre droit susceptible de concurrencer ou de restreindre les droits du PRENEUR au titre des présentes ;
- Sans préjudice des obligations légales ou réglementaires qui s'imposeraient au BAILLEUR et/ou du maintien de son activité économique sur le BIEN, ne pas modifier ou altérer l'état du BIEN, de ses abords et de ses accès tel qu'il existe à ce jour, sans l'accord préalable et écrit du PRENEUR ;
- Informer le PRENEUR par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification concernant le BIEN ou une partie de celui-ci, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc.) garantissant le maintien des droits du PRENEUR au titre des présentes ;
- En cas de cession ou de transfert de tout ou partie du BIEN, de quelque façon que ce soit à un tiers, faire respecter l'intégralité des clauses des présentes par le tiers concerné, de telle façon que le PRENEUR ne puisse en aucune façon être inquiété des conséquences de cette cession ou de ce transfert.

5.3 Obligations du PRENEUR

Le PRENEUR s'engage à informer régulièrement le BAILLEUR de l'état d'avancement du projet de Centrale Solaire.

Le PRENEUR s'engage également à réaliser une Etude technique, afin de confirmer le principe même de faisabilité de la Centrale Solaire.



Dans l'hypothèse où le résultat de l'Etude technique ne permettrait pas de confirmer la faisabilité de la Centrale Solaire, le PRENEUR informera le BAILLEUR s'il entend purement et simplement abandonner le projet de Centrale Solaire. Dans une telle hypothèse, la PROMESSE serait caduque et les Parties déliées de toute obligations l'une à l'égard de l'autre.

5.4 Conditions particulières

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR exercerait effectivement une activité économique sur le BIEN, le BAILLEUR continuera d'exploiter le BIEN, pendant toute la durée de la présente PROMESSE et ce jusqu'à l'entrée en jouissance.

6. RESPONSABILITE

Chacune des Parties reconnaît que sa responsabilité sera engagée en cas de violation des obligations définies dans la PROMESSE.

En cas de résiliation de la PROMESSE, en raison d'une violation par le BAILLEUR d'une ou plusieurs de ses obligations, ce dernier s'engage à rembourser les frais et coûts, internes et externes, jusqu'alors engagés par le PRENEUR, sans préjudice de toute demande en dommages et intérêts pour réparation du préjudice subi (notamment la perte de chance d'exploiter la Centrale Solaire).

7. ENGAGEMENT DE DISCRETION

Le BAILLEUR est tenu à la discrétion la plus totale concernant le contenu de la présente promesse, ses annexes et toutes informations liées au projet de Centrale Solaire communiquées par le PRENEUR (ci-après, les « **Informations Sensibles** »).

Le BAILLEUR ne pourrait déroger à ce devoir de discrétion à l'exception des cas suivants :

- (i) Délibérations dans le cadre du Conseil Municipal ou au sein d'autres instances impliquant le BAILLEUR;
- (ii) Dans tous les cas où, au titre de ses obligations légales et réglementaires et de son statut de collectivité publique, le BAILLEUR serait tenu de communiquer des Informations Sensibles à des tiers ;
- (iii) Demande de toute autorité administrative ou judiciaire.

8. CESSION – LOCATION – APPORTS EN SOCIETE - SUBSTITUTION

8.1 Caractère personnel de l'AOT

L'autorisation revêt un caractère strictement personnel, lequel implique qu'elle ne puisse être utilisée par d'autres personnes que le PRENEUR sous réserve des dispositions prévues au paragraphe 8.2 relatif à la cession de l'AOT.

8.2 Cession et apport en société



Tout transfert, cession totale ou partielle ou tout apport en société des droits ou obligations retirés par le PRENEUR de la présente autorisation sont interdits, sauf accord exprès de la COMMUNE.

Le cas échéant, une demande d'agrément sera adressée à la COMMUNE, préalablement au transfert, cession ou apport.

Le silence gardé par la COMMUNE pendant un délai de trois (3) mois à compter de la date de l'avis de réception de la demande, vaut agrément du transfert des droits et/ou des obligations issus de l'AOT.

Le cessionnaire ou la société bénéficiaire de l'apport ou du transfert devient ainsi débiteur (débitrice) de l'exécution de toutes les obligations issues de l'AOT, directement envers la COMMUNE et sans solidarité de la part du cédant, et bénéficiera de tous les droits y relatifs.

8.3 Constitution de sûretés

Les droits réels ainsi conférés au PRENEUR sont susceptibles de sûretés réelles, uniquement pour la garantie des emprunts contractés par ce dernier en vue de financer la réalisation ou l'amélioration de la Centrale Solaire. La COMMUNE autorise d'ores et déjà le PRENEUR à consentir des sûretés réelles pour garantir les emprunts contractés en vue de financer la réalisation ou l'amélioration de la Centrale Solaire.

Au terme de la durée de l'AOT, toutes les hypothèques conférées par le PRENEUR s'éteindront de plein droit.

9. CADUCITE – RESILIATION – RETRAIT DU TITRE – SUSPENSION TEMPORAIRE – CONDITIONS RESOLUTOIRES DE L'AOT

9.1 Caducité

Si, pendant la durée de l'AOT advenait l'un, au moins, des événements ci-après :

- L'annulation (ou le retrait) de l'autorisation d'implantation du poste source ou du poste livraison concerné par le projet du PRENEUR ou de toute autorisation administrative ;
- L'arrêt définitif, total ou partiel, de l'exploitation de la Centrale Solaire par le PRENEUR, pour une cause qui lui est indépendante ;
- La destruction de quatre-vingts pourcent (80%), ou plus, des constructions/installations ayant été édifiées ;
- La destruction partielle ou totale du réseau de transport d'électricité, nécessitant une interruption longue de plus de trois (3) mois de l'exploitation de la Centrale Solaire ;
- La cessation (par annulation ou résiliation) et/ou le non-renouvellement du contrat d'achat d'électricité relatif au projet du PRENEUR, pour une cause indépendante du PRENEUR.

Le PRENEUR a, seul, la faculté d'invoquer la caducité de l'AOT, ces différents aspects ayant tous été déterminants de son consentement.

Il en informe la COMMUNE par lettre recommandée avec avis de réception, sommation d'huissier ou remise en mains propres contre récépissé, à son libre choix.

La caducité de l'AOT ne donne lieu à aucune indemnité de part et d'autre. Cette caducité ne donne pas non plus lieu au remboursement total ou partiel de la redevance.



9.2 Résiliation pour un motif d'intérêt général

La COMMUNE se réserve le droit, en cas de motif d'intérêt général, de résilier l'AOT dans les conditions définies ci-après.

La COMMUNE peut, à tout moment, mettre fin à l'AOT pour un motif d'intérêt général. La résiliation sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, et prendra effet après un délai de préavis de six (6) mois après la date de notification.

En cas de résiliation de l'AOT, avant le terme fixé, pour un motif d'intérêt général, la COMMUNE devra alors verser au PRENEUR une indemnité correspondant à la somme de :

- le montant des dépenses exposées pour la réalisation des équipements et installations expressément autorisés ;
- une somme correspondant à une indemnité pour non-réalisation des bénéfices raisonnables prévisionnels sur toute la durée restant à courir de la présente AOT. Les bénéfices sont estimés sur la base de la moyenne des résultats courants avant impôts issus de la comptabilité analytique après neutralisation des éléments exceptionnels constatés au cours des cinq (5) derniers exercices. Dans l'hypothèse où la résiliation interviendrait avant la fin du cinquième (5^{ème}) exercice, la moyenne serait calculée sur l'ensemble des résultats courants avant impôts analytiques hors produits et charges exceptionnels figurant au compte d'exploitation prévisionnel. L'indemnité correspond à la somme des bénéfices prévisionnels sur la durée résiduelle de l'AOT, actualisée au taux de fixe de sept pourcent (7%) ;
- toutes sommes dues en raison de l'exigibilité anticipée des financements contractés par le PRENEUR en vue de la construction, de l'exploitation ou de l'amélioration de la Centrale Solaire ;
- la prise en compte des frais consécutifs à la résiliation du contrat de vente d'électricité du projet ;
- la prise en compte des frais exposés pour le démontage de la Centrale Solaire et la mise en état du BIEN de la COMMUNE.

En aucun cas, les durées d'amortissement à prendre effectivement en compte pour le calcul de l'indemnité au moment du retrait ne dépasseront le terme de l'AOT.

10. NOTIFICATIONS

Toute notification requise ou permise en vertu des stipulations de la PROMESSE devra être en forme écrite et sera valablement effectuée si elle est adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique confirmé(e) par avis de réception, adressée aux destinataires suivants :

Pour le PRENEUR :

A l'attention de M. [...]

10, place de la Joliette

Les Docks, Atrium 10.2 13002 Marseille

E-mail : [...]

Tél : [...]

Pour le BAILLEUR :



A l'attention de M. [...]

Adresse : [...]

E-mail : [...]

Tél : [...]

Les notifications faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception seront présumées avoir été faites à la date de leur première présentation à l'adresse du destinataire, le cachet de la Poste faisant foi.

Les notifications faites par courrier électronique seront présumées avoir été faites à la date de l'avis de réception.

Les coordonnées mentionnées ci-dessous sont utilisées, le cas échéant, pour la signature de la PROMESSE ou tout avenant ou document signé en application de la PROMESSE, ces coordonnées étant engageantes tant pour le BAILLEUR que pour le PRENEUR.

11. DROIT APPLICABLE/ TRIBUNAL COMPETENT

La PROMESSE est soumise au droit français et tout litige y relatif sera soumis au tribunal administratif compétent compte tenu de la localisation du BIEN.

12. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile, chacune en ce qui la concerne, en leur domicile indiqué en tête des présentes.

13. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Les informations et données recueillies font l'objet d'un traitement informatique par le PRENEUR. Elles ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires.

Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès et de rectification dans les conditions prévues par la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dite loi « informatique et libertés », telle que dernièrement modifiée par la loi du 20 juin 2018.

Liste des annexes :

Annexe 1 : Mandat au bénéfice du PRENEUR

Annexe 2 : Communication préalable de pièces

Annexe 3 : Délibération autorisant la signature de la PROMESSE

Fait à le

Par l'utilisation d'un procédé de signature électronique



Pour le BAILLEUR	Pour le PRENEUR
Signature :	Signature :

PROJET A MOUTON



Annexe 1 : Mandat au bénéfice du PRENEUR

Je soussigné(e) **Monsieur Régis Gelez**, en qualité de Maire de la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse, dont l'adresse est 24 Av. nationale, 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse, dûment autorisé aux effets des présentes par délibération du conseil municipal du 12 novembre 2024.

Donne par les présentes, pouvoir, avec faculté de substitution ou de sous-délégation, à :

La société **Enoé Solaire**, Société par actions simplifiée au capital de 100.000 euros, dont le siège social est situé 10 place de la Joliette (10.2 Les Docks) 13006 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 851 929 547, OU

Toute société du groupe des sociétés formé par Enoé Solaire et les sociétés affiliées, au sens de l'article L 233-3 et suivants du Code de commerce ;

De signer, renseigner, solliciter et déposer à mon/notre nom et pour mon/notre compte tous documents, contrats, actes et formalités nécessaires à la bonne réalisation du projet de Centrale Solaire objet de la promesse de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels signée le _____ entre Enoé Solaire et la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse (la « **Promesse d'AOT** »), dont :

- Toute étude de la compatibilité du projet de Centrale Solaire avec les règles d'urbanisme,
- Toute étude environnementale nécessaire à la construction et à l'exploitation de la Centrale Solaire,
- Toute demande d'autorisation administrative préalable à la construction (urbanisme, raccordement, etc.),
- Le cas échéant, l'établissement d'une division en volumes ou d'une division cadastrale nécessaire à la mise en place de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels,
- Tout document ou formalité nécessaire à la création des établissements secondaires,
- Préparation et dépôt des dossiers d'appel d'offres,
- Ainsi que tous les actes ou documents pris dans le cadre ou à l'occasion de l'exécution des documents cités ci-dessus et en général faire tout ce qui sera nécessaire.

Il est expressément précisé que ni la société Enoé Solaire, ni une autre société bénéficiaire de la Promesse d'AOT, n'est habilitée en vertu du présent mandat à effectuer un paiement en mon/notre nom et pour mon/notre compte.

Le présent mandat est consenti à compter de ce jour, pour toute la durée de la Promesse d'AOT.

Fait à _____

Le _____

SIGNATURE : _____



Annexe 2 : Communication préalable de pièces

Le BAILLEUR doit transmettre au PRENEUR, avant la signature de la PROMESSE et en tant que condition préalable, l'ensemble des pièces ci-dessous :

[A COMPLETER]

PROJET A MODIFIER



**PROMESSE D'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC
CONSTITUTIVE DE DROITS REELS
ET DE CONSTITUTION DES SERVITUDES**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- **La commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse**, située dans le département des Landes, dont l'adresse est le 24 Av. nationale, 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse, représentée par son Maire en exercice, Régis GELEZ, dûment autorisé aux effets des présentes par la délibération 20250408_16 du Conseil Municipal du 8 avril 2025,

Ci-après, dénommée le « BAILLEUR » ou la « COMMUNE »,
De première part,

ET

- **ENOE SOLAIRE**, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 100.000 euros, située au 10, place de la Joliette, Les Docks, Atrium 10.2, 13002 Marseille, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 851 929 547, représentée par Monsieur Arnaud Mahé, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après, dénommée le « PRENEUR »,
De deuxième part,

Ci-après, dénommées ensemble les « PARTIES » ou séparément la « PARTIE ».

PROJET A MODIFIER



IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR est propriétaire d'un ensemble immobilier situé sur son domaine public, comportant un gymnase utilisé par les usagers de la COMMUNE, (ci-après le « BIEN ») qu'il souhaite valoriser par la construction d'une centrale photovoltaïque sur la toiture du gymnase (ci-après la « Centrale Solaire »), dans un objectif de développement des installations de production des énergies renouvelables sur son territoire, conformément à l'article L.2224-32 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

Le PRENEUR est spécialisé dans le domaine des énergies renouvelables, et en particulier, dans le domaine de la production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil. Il met en place des équipements photovoltaïques, développe et construit des projets de centrales solaires dans le respect de l'environnement.

Dans ce cadre, le BAILLEUR a organisé une procédure d'appel à projets afin de valoriser son domaine public par la réalisation de la Centrale Solaire, préalablement à la conclusion d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels en application des articles L1311-5 et L1311-8 du code général des collectivités territoriales.

Le PRENEUR a été sélectionné à l'issue de cet appel à manifestation d'intérêt et réalisera la Centrale Solaire, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives mentionnées dans la présente promesse.

Avant la signature des présentes, les PARTIES se sont rencontrées et ont pu échanger sur les éléments d'un accord possible entre elles. Les PARTIES ont pu échanger sur les éléments descriptifs des différentes installations. Elles déclarent que les dispositions de la présente promesse ont été négociées de bonne foi et que toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

CECI EXPOSE IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

1. DECLARATIONS DES PARTIES

Les PARTIES attestent par elles-mêmes ou leur représentant que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements pris aux termes des présentes et elles déclarent notamment :

Pour le PRENEUR :

- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ;
- Que sa capacité juridique ne fait l'objet d'aucune mesure susceptible d'entraver la conclusion du bail emphytéotique.

Pour le BAILLEUR :

- Que la délibération 20250408_16 du Conseil Municipal de la COMMUNE a été prise en date du 8 avril 2025 autorisant le Maire à signer la présente promesse d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels (ci-après « l'AOT ») pour la réalisation de la Centrale Solaire ;
- Être propriétaire du BIEN, objet des présentes ;



- Que le BIEN est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

Dans le cas contraire, le BAILLEUR indique la (les) location(s) en vigueur attaché(s) à son BIEN :

Il est précisé que le BIEN devra être libre de toute occupation le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

2. DESIGNATION

Le(s) BIEN(s), objet de la PROMESSE, est désigné dans le tableau ci-dessous :

Références cadastrales du BIEN (Section et n°)	Adresse et commune	Superficie du BIEN	Usage du BIEN
BK 0385	7 Rue du Gymnase, 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse	6062	Gymnase

Il est précisé que l'AOT pourra porter sur tout ou partie du BIEN. Les PARTIES conviennent qu'un détachement parcellaire ou une division en volume sera établi par un géomètre-expert, à la demande et aux frais du PRENEUR, pour que la parcelle ou le volume objet de l'AOT corresponde à l'implantation de la Centrale Solaire.

L'usage du BIEN, tel que défini dans le tableau ci-dessus, ne peut être modifié sans l'accord préalable et exprès du PRENEUR. Les conséquences financières sur le projet et les coûts liés à un changement d'usage seront à la charge du BAILLEUR, ce qu'il reconnaît et accepte.

3. PROMESSE SYNALLAGMATIQUE

La présente promesse comprend une promesse d'AOT ainsi qu'une promesse de servitudes (ci-après, dénommées ensemble la « PROMESSE »).

3.1 Promesse synallagmatique d'AOT

Le BAILLEUR consent au PRENEUR une promesse d'AOT du Code général de la propriété des personnes publiques et du Code générale des collectivités territoriales. Le BAILLEUR autorise, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, d'occuper temporairement la partie du BIEN correspondant à l'implantation de la Centrale Solaire.



Le PRENEUR accepte la présente PROMESSE en tant que promesse, avec la faculté de se substituer toute personne morale de son choix, avant la signature de tout acte réitératif de la présente PROMESSE, sous réserve de l'agrément de la COMMUNE. Les Parties conviennent dès à présent qu'une société de projet appartenant au même groupe de sociétés que le PRENEUR sera constituée en vue de la réalisation et de l'exploitation de la Centrale Solaire au plus tard avant la signature de l'acte réitératif de la présente promesse. En conséquence, la COMMUNE donne d'ores et déjà son accord à une telle substitution à l'occasion de la signature de l'acte réitératif.

3.2 Promesse synallagmatique de constitution de SERVITUDES

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives définies ci-après, le BAILLEUR promet de consentir au profit du PRENEUR, pour la même durée que l'AOT, sur toutes les parcelles lui appartenant et celles avoisinant le BIEN et non prises dans l'AOT (à condition qu'il en soit propriétaire), selon le cas :

- Servitude de passage et d'accès au BIEN, pour les piétons et les véhicules ;
- Servitude de passage de réseaux de fluides et notamment des réseaux de transport ou de distribution d'électricité et de télécommunication ;
- Servitude d'ensoleillement (servitude *non altius tollendi*) ;
- Servitude d'implantation de plusieurs locaux techniques notamment en périphérie du gymnase ;
- Le cas échéant, selon les prescriptions de l'autorité compétente, une zone de sécurité contre les incendies ;
- Le cas échéant, servitude d'encrage des plots structure.

Les SERVITUDES, qui sont compatibles avec l'affectation du domaine public sur lequel elles portent, seront consenties et acceptées sans prix ni indemnité autres que la Redevance.

Les SERVITUDES seront constituées concomitamment à la réitération par acte authentique l'AOT et aux frais du PRENEUR.

Le BAILLEUR promet de consentir au profit du gestionnaire de réseau public d'électricité sur la parcelle constituant le BIEN ou celles voisines, les servitudes suivantes, à toutes les garanties de faits et de droit les plus étendues en pareille matière :

- Servitude de passage de réseaux de distribution d'électricité pour le raccordement de la Centrale Solaire,
- Servitude d'implantation de plusieurs locaux techniques pour le raccordement de la Centrale Solaire.

L'ensemble des servitudes mentionnées dans le présent article sont désignées les « **SERVITUDES** ».

3.3 Durée de la PROMESSE

La PROMESSE est consentie pour une durée ferme de **trente-six mois (36) mois** à compter de la date de signature des présentes.

Le PRENEUR aura la faculté de solliciter la prorogation de la durée de la PROMESSE de **douze (12) mois** supplémentaires, dans l'hypothèse où toutes les conditions suspensives ne seraient pas encore levées. Le



PRENEUR pourra exercer cette faculté au plus tard deux (2) mois avant l'expiration de la PROMESSE, en notifiant au BAILLEUR son intention de proroger par lettre recommandée avec accusé de réception. Le BAILLEUR devra transmettre au PRENEUR avant le terme de la PROMESSE la délibération du conseil municipal de la COMMUNE autorisant la prolongation de la durée de la PROMESSE.

Il ne pourra être mis fin à la PROMESSE avant son terme que (i) d'un commun accord des PARTIES, (ii) par la COMMUNE, en cas de violation graves d'une ou plusieurs obligations du BAILLEUR telles que précisées à l'article 5.2, à l'exception du cas prévu à l'article 5.3 de la PROMESSE, sous réserve d'un préavis de trente (30) jours ouvrés, après envoi d'une mise en demeure préalable ou (iii) par la COMMUNE, pour tout motif relevant de l'intérêt général, sous réserve d'une notification de la résiliation, assortie de tout justificatif y afférent et d'un préavis de soixante (60) jours ouvrés.

3.4 Conditions suspensives

La réalisation de la PROMESSE est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes dont l'accomplissement est une condition essentielle de la faisabilité du projet :

1. La confirmation par le biais d'une **étude technique** que le BIEN est apte à la réalisation de la Centrale Solaire et à son raccordement. La situation de l'ouvrage, ses dimensions, les caractéristiques techniques et la faisabilité de la Centrale Solaire seront, à ce titre, examinées par des bureaux d'études et un bureau de contrôle aux frais du PRENEUR après la signature de la PROMESSE (ci-après, l'« **Etude technique** ») ;
2. La **division volumétrique** du BIEN, le cas échéant ;
3. L'obtention de toutes personnes publiques ou privées, de toutes **servitudes, droits de passage nécessaires à la construction et à l'exploitation de la Centrale Solaire** ;
4. L'obtention de de toutes **les autorisations, permis ou licences nécessaires à la construction de la Centrale Solaire** et de ses infrastructures purgés de tous recours et de tout retrait, notamment tous arrêtés portant permis de construire de la Centrale Solaire et des infrastructures, toutes autorisations de raccordement, nécessaires à leur exploitation selon la législation en vigueur, ainsi que toutes éventuelles autorisations administratives particulières propres au projet de Centrale Solaire ;
5. L'obtention de conditions de **raccordement** à un coût économiquement acceptable, prévoyant un délai de raccordement cohérent avec la date de prise d'effet du contrat visé au point ci-après, établies par la Proposition Technique et Financière envoyée par Enedis, RTE ou toute autre entreprise locale de distribution (ELD), confirmées par une convention de raccordement ;
6. La conclusion, pour la totalité de la production de la Centrale Solaire, d'un **contrat d'achat** ou d'un contrat de complément de rémunération dans le cadre soit d'un appel d'offres régi aux articles L 311-10 à 13 du code de l'énergie soit d'un dispositif de guichet ouvert prévu par voie réglementaire ;
7. L'obtention par le PRENEUR d'un accord écrit d'une **offre de prêt** émanant d'un ou plusieurs établissements financiers couvrant au moins QUATRE VINGTS (80%) pourcent du coût de construction, d'édification et de raccordement de la Centrale Solaire pour une durée de vingt (20) ans à un taux maximum de trois (3%) pourcent.

Ces conditions suspensives constituent la cause déterminante du consentement du PRENEUR, qui n'aurait pas conclu la présente PROMESSE en leur absence, et sont stipulées dans son intérêt exclusif, étant précisé que le PRENEUR pourra seul s'en prévaloir, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas les invoquer pour faire échec à la réitération. Le PRENEUR peut y renoncer unilatéralement.



Les conditions suspensives sont reconnues par le BAILLEUR comme étant licites, possibles et non purement potestatives, de sorte que le BAILLEUR s'interdit d'invoquer une quelconque illicéité, potestativité ou impossibilité des conditions suspensives pour faire échec à la PROMESSE.

Le PRENEUR s'oblige à faire ses meilleurs efforts à l'effet d'obtenir les autorisations et les signatures susmentionnées, le BAILLEUR s'engageant à lui apporter à cette fin son concours, dans toute la mesure utile ou nécessaire.

3.5 Accomplissement des conditions suspensives

Si, au plus tard à la date d'expiration de la PROMESSE, telle qu'éventuellement prorogée, toutes les conditions suspensives sont accomplies ou le PRENEUR renonce à celles qui ne l'auraient été, l'AOT sera parfaite et obligera les PARTIES, selon les termes de la PROMESSE et aux conditions ordinaires de droit en pareille matière.

Le PRENEUR informera le BAILLEUR de l'accomplissement des conditions suspensives ou de sa renonciation à celles qui ne seraient pas accomplies, par mail ou par courrier, dans les deux mois (2) à compter de l'accomplissement de la dernière des conditions suspensives ou, en cas de renonciation, au plus tard à la date d'expiration de la PROMESSE, telle qu'éventuellement prorogée.

3.6 Réitération – Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance est subordonnée à la réitération de l'AOT, en la forme authentique par devant le notaire désigné par le PRENEUR, assisté le cas échéant par le notaire du BAILLEUR.

Cette réitération interviendra dans le délai maximum de six (6) mois (ci-après « **le Délais de Réitération** ») qui suivra la notification par le PRENEUR de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives (ou de la renonciation à celles qui ne seraient pas accomplies).

A défaut de réalisation à l'issue du Délai de Réitération, le PRENEUR pourra mettre en demeure le BAILLEUR, par exploit d'huissier, d'avoir à comparaître par devant le notaire qu'il aura choisi, à l'effet de signer l'acte authentique de l'AOT.

Cette mise en demeure devra être délivrée avec un préavis de cinq (5) jours ouvrés. A la date indiquée, il sera procédé :

- Soit à la signature de l'acte authentique d'AOT,
- Soit, à l'établissement d'un procès-verbal par le notaire, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du BAILLEUR.

4. TERMES ET CONDITIONS PRINCIPAUX DE L'AOT

4.1 Durée de l'AOT

L'AOT est consentie est acceptée pour une durée **de trente (30) ans** à compter de la mise en service de la Centrale Solaire.



La date de mise en service de la Centrale Solaire est conventionnellement fixée entre les PARTIES comme étant la date de prise d'effet du contrat d'achat définitif signé entre le PRENEUR et EDF ou tout autre acheteur d'électricité.

Le PRENEUR notifiera au BAILLEUR par tous moyens la date de mise en service de la Centrale Solaire.

4.2 Reconduction

D'un commun accord, les PARTIES conviennent expressément que l'AOT sera reconductible deux (2) fois pour des périodes successives d'une durée de dix (10) ans chacune, sur demande écrite du PRENEUR et après accord des Parties.

A ce titre, une délibération du conseil municipal de la COMMUNE sera prise autorisant la reconduction de la durée de l'AOT avant la date initiale du terme de l'AOT.

4.3 Engagements de construire

PRESTATIONS A REALISER	ENOÉ	COMMUNE
Réfection de la toiture aux normes de la profession par du bac acier sandwich	X	
Autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation de la Centrale Solaire	X	
Réfection et/ou pose des chéneaux si nécessaire		X
Réfection des gouttières et descentes des eaux pluviales si nécessaire		X
Evacuation et traitement de la toiture amiantée	X	
Renforcement de charpente, si nécessaire	X	
Réalisation de la tranchée du local onduleur au point de livraison ENEDIS en limite de propriété dans les règles de l'art	X	
Maintenance des systèmes installés	X	
Garantie de l'étanchéité de la toiture	X	
Pose de translucides en lieu et place des translucides si existants	X	
Evacuation et remplacement des équipements en toiture : faitage ventilé, trappe de ventilation, skydome, trappe d'accès, etc...		X
Evacuation et traitement des éléments déposés par le BAILLEUR		X
Réaliser l'ensemble des obligations découlant de l'autorisation d'urbanisme ne concernant pas la construction de la centrale photovoltaïque (notamment réserve d'eau souple, cuve ou aire de puisage sur point d'eau existant, citerne pour la prévention anti-incendie) si nécessaire		X
Dépose des isolants intérieur et des réseaux de combles type ventilation/clim/électricité pour l'installation des renforcements		X



Accès aux intervenants et à leurs engins pour la rénovation du gymnase et la construction de la Centrale Solaire avec libération des espaces sous toiture et en périphérie du gymnase		X
Entretien des accès pendant toute la durée du chantier		X

Les constructions à édifier ne sont pas destinées au besoin du BAILLEUR mais pour les besoins de l'activité du PRENEUR. En conséquence, il est expressément entendu entre les PARTIES que le BAILLEUR n'a et n'aura ni la qualité de maître d'ouvrage, ni celle de maître d'œuvre des travaux décrits au présent paragraphe, et qui seront réalisés par le PRENEUR.

4.4 Sort des constructions en fin de l'AOT

A l'expiration de l'AOT ou de son renouvellement, le BAILLEUR pourra à son choix :

- Conserver la totalité des constructions, aménagements et équipements réalisés par le PRENEUR, y compris la Centrale Solaire, lesquels deviendront sans indemnité la propriété du BAILLEUR, dans l'état dans lesquels ils se trouveront lors du transfert de propriété, de sorte que le BAILLEUR ne pourra exiger ni la remise en état des ouvrages, ni la remise en état à neuf des constructions ou du domaine public, ni l'obtention d'une garantie de rendement de la Centrale Solaire. Le BAILLEUR pourra notamment disposer, pour la Centrale Solaire, de l'électricité produite pour son propre usage ou pour la revendre à EDF ou tout autre fournisseur d'électricité en fonction de la réglementation en vigueur. L'exploitation de la Centrale Solaire postérieurement à la date d'expiration de l'AOT sera effectuée sous la seule responsabilité du BAILLEUR. Une fois devenu propriétaire, le BAILLEUR devra s'acquitter des charges d'entretien et de réparation de la Centrale Solaire et fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation nécessaire à l'exploitation.

Ou

- Demander le démantèlement, aux frais du PRENEUR, de l'ensemble des éléments constituant la Centrale Solaire. Ce dernier procédera alors au démontage et au transport notamment des panneaux, onduleurs et de la structure.

4.5 Frais

L'ensemble des frais, droits et honoraires relatif à la mise en place de l'AOT et notamment les frais d'enregistrement et de publication de l'AOT seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

4.6 Impôts – taxes

Le PRENEUR s'acquittera de toutes sommes, redevances, taxes, impôts et autres droits, afférents à l'exploitation de la Centrale Solaire qui doivent être édifée sur le BIEN, en application de la législation qui y serait afférente, à l'exception de la taxe d'aménagement et la redevance d'archéologie qui restera à la charge du BAILLEUR.

4.7 Publicité foncière

L'AOT et ses annexes seront publiées au Service de la Publicité Foncière compétent aux frais du PRENEUR.



4.8 Assurances

A. ASSURANCES DU BAILLEUR

Le BAILLEUR devra assurer, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription :

- Le BIEN ainsi que les aménagements y afférents contre tous dommages et notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, foudre, électricité, tempêtes, ouragans, grêles, effondrements, chute d'aéronefs, dégâts des eaux, événements catastrophes naturelles, etc...
- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile, comprenant un volet recours des voisins et des tiers, qu'il pourrait encourir en qualité de propriétaire du BIEN objet des présentes ainsi que des aménagements y afférents, en qualité de propriétaire de ceux-ci.

B. ASSURANCES DU PRENEUR

1. ASSURANCES PENDANT LA PERIODE DE TRAVAUX :

Le PRENEUR sera tenu de souscrire avant l'ouverture du chantier, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription :

- L'assurance de responsabilité (constructeur non réalisateur) prescrite par l'article L. 111-28 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Une assurance « tous risques chantiers » garantissant notamment les constructions à édifier contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles.

2. ASSURANCES APRES ACHEVEMENT DES TRAVAUX :

Pendant toute la durée de l'AOT, le PRENEUR devra maintenir la Centrale Solaire et l'équipement, les travaux et aménagements de raccordement assurés pour les dégâts causés par :

- Incendie, explosion, foudre, électricité ;
- Tempêtes, ouragans, grêles ;
- Chute d'aéronefs ;
- Dégâts des eaux ;
- Grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage ;
- Catastrophes naturelles.

Le PRENEUR devra en outre assurer sa responsabilité civile, comprenant un volet recours des voisins et des tiers.

4.9 Entretien

Pendant toute la durée de l'AOT, le PRENEUR entretiendra et maintiendra à ses frais en parfait état l'ensemble de la Centrale Solaire de manière à ne pas nuire à ou limiter l'utilisation par le BAILLEUR de la surface.



En contrepartie, afin de garantir un fonctionnement optimal de la Centrale Solaire, le BAILLEUR s'interdit de réaliser ou faire réaliser pour son compte et sans l'accord et supervision du PRENEUR tous travaux susceptibles d'affecter directement ou indirectement la Centrale Solaire.

4.10 Sinistres

A. CONCERNANT LE PRENEUR

En cas de sinistre assuré par le PRENEUR, l'indemnité versée sera employée à la réparation et la remise en état de la Centrale Solaire, des travaux et aménagement de raccordement et des remises en état éventuelles ou remplacement du BIEN.

Le PRENEUR devra à cette fin obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) qui seraient nécessaires à l'exécution de ces travaux de réparations et de remise en état.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives requises et, plus généralement, pour le cas d'impossibilité de réparation et de remise en état pour dégradation des conditions financières ou de rendement de la Centrale Solaire, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- S'agissant d'un sinistre partiel permettant la poursuite de la production et de vente d'électricité dans des conditions économiques raisonnables, l'AOT se poursuivra jusqu'à sa date d'exigibilité conventionnelle : l'obligation du PRENEUR d'installer la Centrale Solaire et de réaliser les travaux et aménagements de raccordement, comme la faculté d'accession du BAILLEUR à la propriété de ceux-ci seront limitées aux portions non détruites par le sinistre ; la Redevance due par le PRENEUR au BAILLEUR sera réduite proportionnellement.
- S'agissant d'un sinistre total impliquant l'obtention d'une ou plusieurs autorisations administratives pour procéder à l'exécution des travaux de réparations et de remise en état, ou d'un sinistre ne permettant pas la poursuite de la production et de la vente d'électricité dans des conditions économiques raisonnables, l'AOT prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation administrative nécessaire ou au plus tard six (6) mois après la date du sinistre; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des PARTIES. Le BAILLEUR reprendra la jouissance de son BIEN.

Chacune des PARTIES supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

B. CONCERNANT LE BAILLEUR

Si le BIEN venait à être détruit par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, l'AOT serait résiliée de plein droit sans indemnité de part ni d'autre.

5. DROITS, OBLIGATIONS ET AUTORISATIONS RESULTANT DE LA PROMESSE

5.1 Autorisation du PRENEUR

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR ainsi que ses salariés, conseils, prestataires, ingénieurs, techniciens et consultants, pendant toute la durée de la PROMESSE à :



- Se rendre sur le BIEN et à y réaliser l'Etude technique et toute étude de faisabilité ;
 - Déposer les demandes de toutes les autorisations administratives nécessaires pour le développement, la construction et l'exploitation de la Centrale Solaire ;
- A ce titre, le Bailleur signe le **mandat** prévu à cet effet en Annexe 1 ;
- Afficher sur le BIEN, toutes autorisations administratives obtenues en vue de la réalisation de la Centrale Solaire.

5.2 Obligations du BAILLEUR

Le BAILLEUR s'engage, au profit du PRENEUR, à :

- Faire ses meilleurs efforts pour permettre le développement, la construction et l'exploitation de la Centrale Solaire.
- Consentir au PRENEUR, par le biais du mandat tel qu'annexé, le droit de déposer lui-même auprès des autorités administratives compétentes toutes demandes et déclarations nécessaires ou utiles à la réalisation de la Centrale Solaire.
- Transmettre au PRENEUR l'ensemble des documents et/ou pièces nécessaire au développement de la Centrale Solaire et notamment à la réalisation de l'Etude technique.
- Transmettre, dans un délai de trente (30) jours calendaires après la signature de la PROMESSE, au PRENEUR, les documents dont la liste est indiquée en Annexe 2 (ci-après les « **Pièces Informatives** »), s'ils n'ont pas été fournis au moment de la signature de la PROMESSE.

Et pendant toute la durée de la PROMESSE à :

- Ne pas consentir à un tiers quelconque, une autorisation d'occupation domaniale, une servitude ou tout autre droit susceptible de concurrencer ou de restreindre les droits du PRENEUR au titre des présentes ;
- Sans préjudice des obligations légales ou réglementaires qui s'imposeraient au BAILLEUR et/ou du maintien de son activité économique sur le BIEN, ne pas modifier ou altérer l'état du BIEN, de ses abords et de ses accès tel qu'il existe à ce jour, sans l'accord préalable et écrit du PRENEUR ;
- Informer le PRENEUR par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification concernant le BIEN ou une partie de celui-ci, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc.) garantissant le maintien des droits du PRENEUR au titre des présentes ;
- En cas de cession ou de transfert de tout ou partie du BIEN, de quelque façon que ce soit à un tiers, faire respecter l'intégralité des clauses des présentes par le tiers concerné, de telle façon que le PRENEUR ne puisse en aucune façon être inquiété des conséquences de cette cession ou de ce transfert.

5.3 Obligations du PRENEUR

Le PRENEUR s'engage à informer régulièrement le BAILLEUR de l'état d'avancement du projet de Centrale Solaire.

Le PRENEUR s'engage également à réaliser une Etude technique, afin de confirmer le principe même de faisabilité de la Centrale Solaire.

Dans l'hypothèse où le résultat de l'Etude technique ne permettrait pas de confirmer la faisabilité de la Centrale Solaire, le PRENEUR informera le BAILLEUR s'il entend purement et simplement abandonner le



projet de Centrale Solaire. Dans une telle hypothèse, la PROMESSE serait caduque et les Parties déliées de toute obligations l'une à l'égard de l'autre.

5.4 Conditions particulières

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR exercerait effectivement une activité économique sur le BIEN, le BAILLEUR continuera d'exploiter le BIEN, pendant toute la durée de la présente PROMESSE et ce jusqu'à l'entrée en jouissance.

6. RESPONSABILITE

Chacune des Parties reconnaît que sa responsabilité sera engagée en cas de violation des obligations définies dans la PROMESSE.

En cas de résiliation de la PROMESSE, en raison d'une violation par le BAILLEUR d'une ou plusieurs de ses obligations, ce dernier s'engage à rembourser les frais et coûts, internes et externes, jusqu'alors engagés par le PRENEUR, sans préjudice de toute demande en dommages et intérêts pour réparation du préjudice subi (notamment la perte de chance d'exploiter la Centrale Solaire).

7. ENGAGEMENT DE DISCRETION

Le BAILLEUR est tenu à la discrétion la plus totale concernant le contenu de la présente promesse, ses annexes et toutes informations liées au projet de Centrale Solaire communiquées par le PRENEUR (ci-après, les « **Informations Sensibles** »).

Le BAILLEUR ne pourrait déroger à ce devoir de discrétion à l'exception des cas suivants :

- (i) Délibérations dans le cadre du Conseil Municipal ou au sein d'autres instances impliquant le BAILLEUR ;
- (ii) Dans tous les cas où, au titre de ses obligations légales et réglementaires et de son statut de collectivité publique, le BAILLEUR serait tenu de communiquer des Informations Sensibles à des tiers ;
- (iii) Demande de toute autorité administrative ou judiciaire.

8. CESSION – LOCATION – APPORTS EN SOCIETE - SUBSTITUTION

8.1 Caractère personnel de l'AOT

L'autorisation revêt un caractère strictement personnel, lequel implique qu'elle ne puisse être utilisée par d'autres personnes que le PRENEUR sous réserve des dispositions prévues au paragraphe 8.2 relatif à la cession de l'AOT.

8.2 Cession et apport en société

Tout transfert, cession totale ou partielle ou tout apport en société des droits ou obligations retirés par le PRENEUR de la présente autorisation sont interdits, sauf accord exprès de la COMMUNE.



Le cas échéant, une demande d'agrément sera adressée à la COMMUNE, préalablement au transfert, cession ou apport.

Le silence gardé par la COMMUNE pendant un délai de trois (3) mois à compter de la date de l'avis de réception de la demande, vaut agrément du transfert des droits et/ou des obligations issus de l'AOT.

Le cessionnaire ou la société bénéficiaire de l'apport ou du transfert devient ainsi débiteur (débitrice) de l'exécution de toutes les obligations issues de l'AOT, directement envers la COMMUNE et sans solidarité de la part du cédant, et bénéficiera de tous les droits y relatifs.

8.3 Constitution de sûretés

Les droits réels ainsi conférés au PRENEUR sont susceptibles de sûretés réelles, uniquement pour la garantie des emprunts contractés par ce dernier en vue de financer la réalisation ou l'amélioration de la Centrale Solaire. La COMMUNE autorise d'ores et déjà le PRENEUR à consentir des sûretés réelles pour garantir les emprunts contractés en vue de financer la réalisation ou l'amélioration de la Centrale Solaire.

Au terme de la durée de l'AOT, toutes les hypothèques conférées par le PRENEUR s'éteindront de plein droit.

9. CADUCITE – RESILIATION – RETRAIT DU TITRE – SUSPENSION TEMPORAIRE – CONDITIONS RESOLUTOIRES DE L'AOT

9.1 Caducité

Si, pendant la durée de l'AOT advenait l'un, au moins, des événements ci-après :

- L'annulation (ou le retrait) de l'autorisation d'implantation du poste source ou du poste livraison concerné par le projet du PRENEUR ou de toute autorisation administrative ;
- L'arrêt définitif, total ou partiel, de l'exploitation de la Centrale Solaire par le PRENEUR, pour une cause qui lui est indépendante ;
- La destruction de quatre-vingts pourcent (80%), ou plus, des constructions/installations ayant été édifiées ;
- La destruction partielle ou totale du réseau de transport d'électricité, nécessitant une interruption longue de plus de trois (3) mois de l'exploitation de la Centrale Solaire ;
- La cessation (par annulation ou résiliation) et/ou le non-renouvellement du contrat d'achat d'électricité relatif au projet du PRENEUR, pour une cause indépendante du PRENEUR.

Le PRENEUR a, seul, la faculté d'invoquer la caducité de l'AOT, ces différents aspects ayant tous été déterminants de son consentement.

Il en informe la COMMUNE par lettre recommandée avec avis de réception, sommation d'huissier ou remise en mains propres contre récépissé, à son libre choix.

La caducité de l'AOT ne donne lieu à aucune indemnité de part et d'autre. Cette caducité ne donne pas non plus lieu au remboursement total ou partiel de la redevance.

9.2 Résiliation pour un motif d'intérêt général



La COMMUNE se réserve le droit, en cas de motif d'intérêt général, de résilier l'AOT dans les conditions définies ci-après.

La COMMUNE peut, à tout moment, mettre fin à l'AOT pour un motif d'intérêt général. La résiliation sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, et prendra effet après un délai de préavis de six (6) mois après la date de notification.

En cas de résiliation de l'AOT, avant le terme fixé, pour un motif d'intérêt général, la COMMUNE devra alors verser au PRENEUR une indemnité correspondant à la somme de :

- le montant des dépenses exposées pour la réalisation des équipements et installations expressément autorisés ;
- une somme correspondant à une indemnité pour non-réalisation des bénéfices raisonnables prévisionnels sur toute la durée restant à courir de la présente AOT. Les bénéfices sont estimés sur la base de la moyenne des résultats courants avant impôts issus de la comptabilité analytique après neutralisation des éléments exceptionnels constatés au cours des cinq (5) derniers exercices. Dans l'hypothèse où la résiliation interviendrait avant la fin du cinquième (5^{ème}) exercice, la moyenne serait calculée sur l'ensemble des résultats courants avant impôts analytiques hors produits et charges exceptionnels figurant au compte d'exploitation prévisionnel. L'indemnité correspond à la somme des bénéfices prévisionnels sur la durée résiduelle de l'AOT, actualisée au taux de fixe de sept pourcent (7%) ;
- toutes sommes dues en raison de l'exigibilité anticipée des financements contractés par le PRENEUR en vue de la construction, de l'exploitation ou de l'amélioration de la Centrale Solaire ;
- la prise en compte des frais consécutifs à la résiliation du contrat de vente d'électricité du projet ;
- la prise en compte des frais exposés pour le démontage de la Centrale Solaire et la mise en état du BIEN de la COMMUNE.

En aucun cas, les durées d'amortissement à prendre effectivement en compte pour le calcul de l'indemnité au moment du retrait ne dépasseront le terme de l'AOT.

10. NOTIFICATIONS

Toute notification requise ou permise en vertu des stipulations de la PROMESSE devra être en forme écrite et sera valablement effectuée si elle est adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique confirmé(e) par avis de réception, adressée aux destinataires suivants :

Pour le PRENEUR :

A l'attention de M. [...]

10, place de la Joliette

Les Docks, Atrium 10.2 13002 Marseille

E-mail : [...]

Tél : [...]

Pour le BAILLEUR :

A l'attention de M. [...]

Adresse : [...]

E-mail : [...]



Tél : [...]

Les notifications faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception seront présumées avoir été faites à la date de leur première présentation à l'adresse du destinataire, le cachet de la Poste faisant foi.

Les notifications faites par courrier électronique seront présumées avoir été faites à la date de l'avis de réception.

Les coordonnées mentionnées ci-dessous sont utilisées, le cas échéant, pour la signature de la PROMESSE ou tout avenant ou document signé en application de la PROMESSE, ces coordonnées étant engageantes tant pour le BAILLEUR que pour le PRENEUR.

11. DROIT APPLICABLE/ TRIBUNAL COMPETENT

La PROMESSE est soumise au droit français et tout litige y relatif sera soumis au tribunal administratif compétent compte tenu de la localisation du BIEN.

12. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile, chacune en ce qui la concerne, en leur domicile indiqué en tête des présentes.

13. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Les informations et données recueillies font l'objet d'un traitement informatique par le PRENEUR. Elles ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires.

Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès et de rectification dans les conditions prévues par la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dite loi « informatique et libertés », telle que dernièrement modifiée par la loi du 20 juin 2018.

Liste des annexes :

Annexe 1 : Mandat au bénéfice du PRENEUR

Annexe 2 : Communication préalable de pièces

Annexe 3 : Délibération autorisant la signature de la PROMESSE

Fait à le

Par l'utilisation d'un procédé de signature électronique



Pour le BAILLEUR	Pour le PRENEUR
Signature :	Signature :

PROJET A MODIFIER



Annexe 1 : Mandat au bénéfice du PRENEUR

Je soussigné(e) **Monsieur Régis Gelez**, en qualité de Maire de la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse, dont l'adresse est 24 Av. nationale, 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse, dûment autorisé aux effets des présentes par délibération du conseil municipal du 12 novembre 2024.

Donne par les présentes, pouvoir, avec faculté de substitution ou de sous-délégation, à :

La société **Enoé Solaire**, Société par actions simplifiée au capital de 100.000 euros, dont le siège social est situé 10 place de la Joliette (10.2 Les Docks) 13006 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 851 929 547, OU

Toute société du groupe des sociétés formé par Enoé Solaire et les sociétés affiliées, au sens de l'article L 233-3 et suivants du Code de commerce ;

De signer, renseigner, solliciter et déposer à mon/notre nom et pour mon/notre compte tous documents, contrats, actes et formalités nécessaires à la bonne réalisation du projet de Centrale Solaire objet de la promesse de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels signée le _____ entre Enoé Solaire et la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse (la « **Promesse d'AOT** »), dont :

- Toute étude de la compatibilité du projet de Centrale Solaire avec les règles d'urbanisme,
- Toute étude environnementale nécessaire à la construction et à l'exploitation de la Centrale Solaire,
- Toute demande d'autorisation administrative préalable à la construction (urbanisme, raccordement, etc.),
- Le cas échéant, l'établissement d'une division en volumes ou d'une division cadastrale nécessaire à la mise en place de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels,
- Tout document ou formalité nécessaire à la création des établissements secondaires,
- Préparation et dépôt des dossiers d'appel d'offres,
- Ainsi que tous les actes ou documents pris dans le cadre ou à l'occasion de l'exécution des documents cités ci-dessus et en général faire tout ce qui sera nécessaire.

Il est expressément précisé que ni la société Enoé Solaire, ni une autre société bénéficiaire de la Promesse d'AOT, n'est habilitée en vertu du présent mandat à effectuer un paiement en mon/notre nom et pour mon/notre compte.

Le présent mandat est consenti à compter de ce jour, pour toute la durée de la Promesse d'AOT.

Fait à _____

Le _____

SIGNATURE : _____



Annexe 2 : Communication préalable de pièces

Le BAILLEUR doit transmettre au PRENEUR, avant la signature de la PROMESSE et en tant que condition préalable, l'ensemble des pièces ci-dessous :

[A COMPLETER]

PROJET A MODIFIER