

# PROMESSE UNILATÉRALE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE ET/OU DE CONSTITUTION DE SERVITUDES AVEC CONDITIONS SUSPENSIVES

En vue de l'implantation d'un parc photovoltaïque au sol

## ENTRE

### **D'une part,**

La Commune de Saint-Laurent-de-la-Cabrerisse, située au 6 place de la mairie, 11220 Saint-Laurent-de-la-Cabrerisse, et représentée par Monsieur Xavier De Volontat en sa qualité de Maire, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération en date du 26/03/2024, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommé le « Promettant » ou le « Bailleur »,

### **Et, d'autre part,**

SUN d'aqui, association dont le siège social est situé au 29 avenue de la promenade, 11200 Tournissan, immatriculée au Registre National des Associations sous le numéro W113008062 et représentée par M. David Laurens et Mme Sandrine Ternois Devalcourt en leurs qualités de co-présidents, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « Bénéficiaire » ou le « Preneur »,

Le Promettant et le Bénéficiaire sont ci-après désignés individuellement ou collectivement par les « Partie(s) ».

## **IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ QUE :**

### **L'association SUN d'aqui,**

Le Bénéficiaire est une association ayant pour objet la contribution par tout moyen respectant l'environnement au développement des énergies renouvelables, dans un souci de produire de façon décentralisée, avec des retombées économiques et sociales locales. En cela, le Bénéficiaire dispose d'un contrat (conclu le 10/08/2023) avec la SCIC-SA Enercoop Languedoc-Roussillon qui mène à bien pour son compte les activités d'études et de développement de projets solaires photovoltaïques en vue de leur construction et leur exploitation. Les projets photovoltaïques sont portés par une société de projet dédiée à laquelle le Bénéficiaire transfère permis, autorisations et contrats.

– Dans ce contexte, le Bénéficiaire envisage, sous réserve des résultats favorables d'études de faisabilité et d'obtention de tous permis nécessaires, de développer, construire et exploiter une centrale solaire photovoltaïque sur plusieurs terrains détenus par le Promettant (le « **Projet** »).

– Le Promettant est disposé à mettre à disposition du Bénéficiaire des terrains (le « **Terrain** ») lui appartenant afin que le Bénéficiaire puisse développer et réaliser le Projet, et par le biais de la présente promesse de bail emphytéotique (la « **Promesse** »), lui offre la faculté de prendre à bail emphytéotique tout ou partie du Terrain objet de cette promesse.

Les Parties sont en conséquence convenues d'arrêter ci-après les termes et conditions dans lesquelles le Promettant promet au Bénéficiaire de lui donner bail emphytéotique sur tout ou partie du Terrain, ainsi qu'éventuellement des servitudes sur tout ou partie du Terrain.

**LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :**

## **1 PROMESSE**

### **1.1 Désignation du Terrain**

Le Terrain du Promettant, objet de la présente Promesse, est désigné dans le tableau ci-dessous et figuré à l'annexe 4.

<b>Commune</b>	<b>Section</b>	<b>Numéro</b>	<b>Contenance</b>		
Saint-Laurent-de-la-Cabrerisse	0A	1184	0 ha	41 a	80 ca
Saint-Laurent-de-la-Cabrerisse	0A	1185	1 ha	46 a	80 ca
<b>Total</b>			<b>1 ha</b>	<b>88 a</b>	<b>60 ca</b>

Soit au total une (1) parcelle.

### **1.2 Contenu de la Promesse**

Par les présentes et afin de permettre au **Bénéficiaire** d'étudier, développer, implanter, exploiter et entretenir une centrale photovoltaïque, le **Promettant** confère, à titre d'engagement ferme et irrévocable, au **Bénéficiaire** la faculté de :

- Réaliser toutes études nécessaires à l'obtention des autorisations administratives, le **Promettant** autorisant les prestataires à se rendre sur le Terrain du Projet pour réaliser des inventaires écologiques, sondages, etc.

ET

Prendre à bail emphytéotique tout ou partie du Terrain. Le plan d'implantation définitif des divers éléments de l'installation photovoltaïque dépendra des

contraintes techniques, foncières et administratives rencontrées par le **Bénéficiaire** au cours du développement du Projet.

Ainsi, sur demande et aux seuls frais du **Bénéficiaire**, une division parcellaire du Terrain pourra être réalisée afin que seules les parties nécessaires au Projet, telles qu'identifiées par le **Bénéficiaire**, soient prises à bail emphytéotique. La partie du Terrain prise à bail est désignée comme le « **Terrain Loué** » ; le reste du terrain pourra faire l'objet de servitudes.

ET

Grever toute parcelle du Terrain, des servitudes réelles nécessaires au développement, à la construction et à l'exploitation de l'installation photovoltaïque, et ce au profit de toute parcelle constituant l'assiette de l'un quelconque des éléments de la centrale (constructions ou équipements ou aménagements).

Après la réalisation des Conditions Suspensives et en cas de Levée de l'Option, le bail emphytéotique objet de l'Acte Authentique et/ou les servitudes seront consentis selon les conditions de durée et de prix évoquées à l'article 4 ci-dessous.

### **1.3 Durée de la Promesse**

La présente Promesse est consentie par le **Promettant** pour une durée (le "Délai") de 2 ans à compter de la date de la dernière signature. Le **Bénéficiaire** peut lever l'option à tout moment durant ce **Délai** (Article 2 des Présentes).

Le Délai pourra être prorogé d'un commun accord entre les Parties pour une durée 1 ans par courrier recommandé à destination du **Promettant** au moins 6 mois avant l'expiration du délai.

Si, à l'issue du Délai, éventuellement prorogé, le **Bénéficiaire** n'a pas levé l'option, la Promesse sera automatiquement caduque sans aucune mise en demeure ou formalité, et les Parties seront déliées de toute obligation réciproque.

### **1.4 Obligation du Promettant durant la Promesse**

Le **Promettant** s'interdit d'effectuer tout acte susceptible de porter atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques du Terrain et de consentir un quelconque droit réel ou personnel, susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance promises au **Bénéficiaire** et de manière générale, de porter atteinte au projet d'installation photovoltaïque.

Ainsi et notamment, le **Promettant** s'interdit de contracter avec tout tiers tout acte, relatif notamment à des projets d'implantation d'installation photovoltaïque et/ou à tout autre projet, qui compromettrait de manière directe ou indirecte, le projet de centrale photovoltaïque du **Bénéficiaire**.

Le **Promettant**, s'il procédait à la vente de tout ou partie du Terrain, devrait en informer préalablement le **Bénéficiaire** et s'engage à communiquer aux tiers acquéreurs, usufruitiers ou

indivisaires une copie de la Promesse et à leur faire obligation d'en respecter l'intégralité des clauses et conditions.

Plus généralement, le **Promettant** s'engage à informer le **Bénéficiaire** de tout changement relatif à leur situation personnelle, hypothécaire ou locative affectant le Terrain.

### **1.5 Pouvoirs et autorisations consenties par le Promettant**

Dès la date de signature de la Promesse, le **Promettant** donne au **Bénéficiaire** les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier, ses salariés, ses préposés et mandataires à :

- Accéder au Terrain afin de procéder notamment à toute étude (sondage, passage d'un géomètre, mesures du potentiel solaire, etc.) sous sa responsabilité et avec tous les moyens de sécurisation qui s'avèreraient nécessaires.
- Déposer les demandes de toutes les autorisations administratives nécessaires qu'implique le développement, la réalisation et l'exploitation du projet de centrale photovoltaïque. A cette fin, le **Promettant** signe un mandat substantiellement en la forme de l'Annexe 2 au bénéfice du **Bénéficiaire** ;
- Afficher sur le Terrain toutes autorisations administratives obtenues en vue de la réalisation du projet d'installation photovoltaïque.

### **1.6 Obligation du Bénéficiaire durant la Promesse**

Le **Bénéficiaire** devra être en mesure de justifier à première demande du **Promettant** soit de l'avancement du Projet par le lancement de toute étude sur le Projet ou de l'existence éventuelle de procédures de recours gracieux ou contentieux.

Dans le cadre des présentes autorisations, et en particulier celle de procéder dès à présent à des études, le **Bénéficiaire** s'engage à remettre le cas échéant le Terrain en son aspect initial selon état des lieux initial en annexe 5, dès la fin des travaux nécessaires aux études.

### **1.7 Promesse de servitudes conventionnelles**

En cas de Levée d'Option, le **Promettant** offre irrévocablement au **Bénéficiaire** de grever de servitudes conventionnelles (telles que définies à l'Annexe 1) tout ou partie du Terrain qui ne constituerait pas l'emprise du terrain pris à bail emphytéotique, après division parcellaire à laquelle le promettant a consenti (art 1.2).

Cette partie du Terrain constitue le « Fonds Servant », au profit du fonds dominant qui sera constitué du Terrain Loué. Ces servitudes répondent à des besoins permanents du Bénéficiaire pendant la durée du bail emphytéotique et sont détaillées ci-dessous.

Le **Bénéficiaire** est autorisé à choisir le tracé de ces diverses servitudes en privilégiant toute solution en bordure de parcelles et/ou à une profondeur compatible avec la destination de celles-ci. Ce tracé devra s'effectuer par le **Bénéficiaire** de manière diligente, raisonnable et

responsable de sorte que rien ne puisse nuire à l'usage des parcelles. La constitution de l'ensemble de ces servitudes est à la charge et aux frais du **Bénéficiaire**.

### **1.8 Inexécution fautive ou violation des stipulations de la Promesse**

Le **Bénéficiaire** pourra, en cas d'inexécution par le **Promettant** de l'une quelconque de ses obligations au titre de la Promesse, ou d'agissements volontaires du **Promettant** ayant pour effet d'empêcher la poursuite du développement du Projet sur le Terrain, résilier de plein droit la Promesse, trois mois après une sommation d'exécuter délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention du **Bénéficiaire** de se prévaloir de la présente clause.

En cas de résiliation de la présente promesse de bail à l'initiative du **Bénéficiaire**, pour cause d'inexécution par le **Promettant** des charges et conditions du présent Bail prévues à l'article 1.4, , le **Promettant** sera redevable au **Bénéficiaire** des indemnités de résiliation couvrant l'ensemble du préjudice subi jusqu'à un plafond de 30 000 euros.

## **2 CONDITIONS SUSPENSIVES ET MODALITÉS DE LA LEVÉE D'OPTION**

### **2.1 Conditions suspensives**

La réalisation de la Promesse est soumise aux conditions suspensives décrites ci-après (les « **Conditions Suspensives** ») :

- L'obtention d'un financement bancaire pour la réalisation du Projet dont les conditions permettent d'atteindre un équilibre financier pour le **Bénéficiaire** ;
- L'obtention de toutes les autorisations, permis, licences ou droits de toute nature, purgés de tous recours, qui seraient nécessaires pour permettre la construction et l'exploitation de l'installation photovoltaïque ainsi que la réalisation des travaux et aménagements de raccordement et l'exploitation de la Centrale dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;
- La signature entre le **Bénéficiaire** et un acheteur d'un contrat d'achat de l'énergie produite par l'installation photovoltaïque avec un niveau de tarif et une durée permettant d'atteindre un équilibre économique satisfaisant ;
- La signature entre le **Bénéficiaire** et le Gestionnaire du Réseau de Distribution d'un contrat de raccordement et d'exploitation de la Centrale au Réseau Public ;
- L'obtention par le **Bénéficiaire** de toutes les promesses de baux emphytéotiques et toutes les conventions de servitudes nécessaires à la réalisation de l'intégralité du projet.

### **2.2 Levée d'Option**

Après constatation de la réalisation de l'ensemble des Conditions Suspensives, la réalisation de la Promesse (la « **Levée d'Option** ») pourra être demandée par le **Bénéficiaire**, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et ce pendant une période de 2 ans à compter de la signature de la Promesse (le « **Délai** »).

Si la Levée d'Option n'intervient pas dans le **Délai** prévu au 1.3, celui-ci pourra être prorogé de 1 an d'un commun accord entre les Parties.

Dans sa Levée d'Option, le **Bénéficiaire** indiquera s'il entend prendre à Bail l'ensemble du Terrain ou seulement une partie, et indiquera le cas échéant les parties du Terrain devant être grevées de servitudes comme l'y autorise l'article 1.7 « Promesse de servitudes conventionnelles ».

### **2.3 Obligations du Promettant après la Levée d'Option**

Dans le cadre de la levée d'option et de l'authentification du bail, le **Promettant** s'engage à fournir toute pièce demandée par le notaire et à régulariser l'Acte Authentique.

En cas de refus du **Promettant** de respecter ces engagements, le **Bénéficiaire** pourra effectuer toute demande en justice ayant pour objet de constater la formation du bail et/ou des servitudes, réalisés dès la Levée d'Option et dans les conditions prévues par celle-ci. Cette exécution forcée s'effectuera sans préjudice de l'indemnisation de tous les dommages que le **Bénéficiaire** subirait.

Le **Promettant** devra délivrer au **Bénéficiaire** le Terrain dans un bon état d'entretien courant et de maintenance, hors évolution naturelle des terrains. Le Terrain donné à bail devra être libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

Le **Promettant** devra garantir pendant toute la durée du bail emphytéotique après la Levée d'Option, une jouissance paisible au **Bénéficiaire** et s'engage à ne rien entreprendre de nature à entraver le bon fonctionnement des installations et aménagements composant l'installation photovoltaïque.

### **2.4 Forme Authentique**

En cas de Levée d'Option par le **Bénéficiaire**, un acte portant bail emphytéotique et/ou de constitution de Servitudes sera conclu en la forme authentique (l' « **Acte Authentique** ») devant un notaire désigné par le **Promettant**, ou à défaut par le **Bénéficiaire**.

Cet acte authentique devra être régularisé dans un délai de six (6) mois à compter de la Levée d'Option.

## **3. DÉCLARATIONS**

### **3.1 Déclarations du Bénéficiaire**

Le **Bénéficiaire** déclare et garantit au **Promettant** à la date de la signature de la Promesse et en tout temps au cours de son exécution :

- que sa comparution est exacte,
- avoir qualité pour consentir seul le bail objet de la présente promesse,



- ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, et n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que rien dans leur situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni de l'Acte Authentique, ou à en remettre en cause la validité.

### **3.2 Déclarations du Promettant**

Le **Promettant** déclare et garantit au **Bénéficiaire** à la date de la signature de la Promesse et en tout temps au cours de son exécution :

- que sa comparution est exacte ;
- avoir qualité pour consentir seul le bail objet de la présente promesse ;
- que rien de sa situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni de l'Acte Authentique, ou à en remettre en cause la validité ;
- que le Terrain et ses accessoires sont libres de toutes locations, de tout droit au profit des tiers et de toute servitude administrative ;
- qu'aucune servitude, susceptible de porter atteinte aux droits issus de la Promesse, ne grève le Terrain ;
- qu'aucun vice ni défaut de conformité n'affectent le Terrain ;
- que le Terrain n'a pas fait ni ne fait l'objet d'une activité pouvant présenter des risques au bon fonctionnement de la Centrale,
- que le Terrain ne fait pas l'objet, tant en demande qu'en défense, d'une procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, etc.) et ne sont pas susceptibles de donner lieu à une telle procédure ;
- que, à sa connaissance, aucun sinistre n'a été déclaré sur le Terrain ;
- que, à sa connaissance, d'une façon générale, le Terrain est libre de tous obstacles factuels, légaux, administratifs et conventionnels pouvant empêcher ou compliquer la réalisation du Projet et faire obstacle de la libre jouissance du Terrain par le **Bénéficiaire**.

## **4 CONDITIONS DE L'ACTE AUTHENTIQUE**

### **4.1 En cas de prise à bail emphytéotique**

L'Acte Authentique portant bail emphytéotique et, le cas échéant, constitution de servitudes, aura lieu aux conditions usuelles et de droit en ces matières, et aux conditions particulières principales décrites et rappelées ci-après.

#### **4.1.1 Durée**

La durée du bail emphytéotique sera fixée à 30 ans à compter de la signature du bail emphytéotique et ne pourra être tacitement reconduite ou prolongée. Toutefois, le bail emphytéotique sera prorogable pour 2 périodes successives de 5 ans chacune sur demande écrite et expresse du **Preneur**, notifiée au **Bailleur** un an au moins avant l'échéance du terme de la période contractuelle en cours. Le bail, dont le terme aura ainsi été prorogé, continuera de s'exécuter aux mêmes termes et conditions et un acte notarié sera dressé, aux frais du **Preneur**, à seule fin de constater cette prorogation.

Aucune prorogation ou reconduction conventionnelle ne pourra conduire à ce que la durée totale du bail emphytéotique excède 99 ans conformément à l'article L451-1 alinéa 2 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

#### **4.1.2 État initial**

Un plan de division et d'encombrement périphérique établi par un géomètre-expert fera apparaître dans le détail l'emprise définitive des différents éléments composant la centrale photovoltaïque pendant la durée de l'exploitation.

L'accès à l'installation photovoltaïque, le passage des câbles et l'emplacement définitif des installations seront établis en tenant compte des contraintes techniques et administratives du **Preneur** en concertation avec le **Bailleur**.

#### **4.1.3 Obligations du Bailleur**

Au titre du bail emphytéotique, le **Bailleur** autorise ce qui suit :

- la construction sur le Terrain Loué des installations composant la centrale photovoltaïque (structures porteuses et leurs fondations, locaux techniques, poste de livraison, etc) ;
- l'édification d'une clôture délimitant le Terrain Loué, la mise en place, sur le Terrain Loué et/ou le Fonds Servant de tous les aménagements nécessaires à l'installation et notamment la pose des câbles et la construction des chemins d'accès,
- la mise en place, sur le Terrain Loué et le Fonds Servant, de tous les aménagements nécessaires à l'installation et notamment la pose des câbles et la construction des chemins d'accès, et généralement, toutes autres opérations de construction ou de terrassement liées à la construction, au raccordement au réseau, à l'exploitation, à l'entretien, à la maintenance et à toutes mesures destinées à assurer la pérennité des installations et aménagements, ainsi qu'à leur démontage et enlèvement.

#### **4.1.4 Loyer**

Au titre du bail emphytéotique, le **Preneur** sera redevable au **Bailleur** d'un loyer payé annuellement (le « **Loyer** »).

Le Loyer sera payable au **Bailleur** à terme échu, au plus tard le 31 janvier de l'année suivant la date de mise en service et pendant toute la durée d'exploitation de la Centrale et pendant la durée du démantèlement. La première redevance sera donc payée, si l'installation est mise en service en année N, au plus tard le 31 janvier de l'année N+1.



Par « date de mise en service » on entend la date à laquelle l'installation est déclarée mise en service par le gestionnaire de réseau.

Le Loyer annuel est de mille euros hors taxe (1000 €HT) par hectare pris à bail.

Le Loyer sera revalorisé annuellement tel que décrit ci-dessous :

$Loye1 = Loyer0 \times L$

formule dans laquelle :

$$L = 0,7 + 0,22 (ICTrev-TS/ICTrev-TSo) + 0,08 (FM0ABE0000/ FM0ABE0000o)$$

et

Loyer1 = loyer à payer l'année considérée

Loyer0 = loyer de l'année précédente, pour la première année le loyer est indiqué à la présente promesse.

- ICTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;
- FM0ABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français — ensemble de l'industrie ;
- ICTrev-TSo et FM0ABE0000o sont les dernières valeurs définitives connues au 1<sup>er</sup> janvier précédent la prise d'effet du contrat

Le **Preneur** sera libre de l'utilisation et de l'aménagement du terrain pris à bail emphytéotique sans aucun autre loyer, indemnité ou paiement d'une quelconque somme autre que le loyer ci-dessus défini.

Ainsi, les servitudes associées seront consenties sans supplément de loyer ni autre redevance ou indemnité.

#### **4.1.5 Entretien**

Pendant toute la durée du bail emphytéotique, le **Preneur** entretiendra et maintiendra à ses frais en parfait état l'ensemble des installations réalisées par lui sur les parcelles prises à bail.

#### **4.1.6 Responsabilité et assurance**

Le **Preneur** sera seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux nécessaires à l'implantation, l'installation ainsi que la présence et l'exploitation de l'installation photovoltaïque. À ce titre, le **Preneur** souscrira une police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable et devra en justifier sur simple demande du **Bailleur**.

#### **4.1.7 Taxes**

Le **Preneur** devra acquitter pendant la durée du bail emphytéotique, les impôts, contributions et taxes de toute nature grevant, ou pouvant grever, les parcelles prises à bail emphytéotique et les constructions édifiées, sans que le **Bailleur** puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

#### **4.1.8 Cession, apport en société, sous-locations**

Conformément à l'article L. 451-1 du Code rural et de pêche maritime, le bail emphytéotique confèrera au **Preneur** un droit réel susceptible d'hypothèques qui pourra être cédé. Ce droit pourra également être apporté en société ou faire l'objet d'une sous-location. Toute cession ou tout apport en société devra, pour être opposable au **Bailleur**, lui être signifié conformément à l'article 1690 du Code civil.

Toute sous-location devra, pour être opposable au **Bailleur**, lui être notifiée.

#### **4.1.9 Pacte de préférence**

Le **Bailleur** s'obligera, au cas où il se déciderait à vendre tout ou partie des biens pris à bail emphytéotique, et pendant toute la durée de ce bail, à donner la préférence au **Preneur** (ou à son successeur en qualité de **Preneur**) sur tout autre acquéreur, pour l'acquisition dudit terrain et ce, à égalité de prix et conditions de vente.

#### **4.1.10 Résolution judiciaire**

La résolution du bail emphytéotique pourra être demandée par le **Bailleur** dans les conditions prévues par l'article L.451-5 du Code rural et de la pêche maritime :

- en cas d'inexécution par le **Preneur** des obligations résultant du bail ou si des détériorations graves sont commises par lui sur le fonds ; ou
- en cas de défaut de paiement de trois redevances consécutives après une sommation restée sans effet.

#### **4.1.11 Caducité**

Dix-huit (18) ans et un (1) jour après la date de levée d'option de Bail, le **Preneur** pourra invoquer la caducité du bail au sens de l'article 1186 du Code civil, si pour une raison objective et indépendante du **Preneur**, devait advenir notamment un des événements ci-dessous l'empêchant par conséquent d'exploiter la centrale photovoltaïque :

- la disparition d'une autorisation administrative nécessaire à la poursuite de l'activité ;
- l'arrêt total ou partiel de l'installation photovoltaïque consécutivement à un sinistre non couvert par les assurances ne permettant pas la poursuite de l'activité ;
- la disparition d'un contrat dont l'existence est déterminante du consentement du **Preneur** notamment le contrat d'achat de l'électricité ou un contrat équivalent (contrat de raccordement, contrat d'agrégateur, etc.) ;

- évolution du cadre légal, réglementaire, administratif ne permettant pas au Preneur de poursuivre l'exploitation de la Centrale ;

La caducité qui en résulte prend effet UN (1) mois après que le BAILLEUR en a été informé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de caducité du bail, le **Preneur** restera tenu de procéder au démantèlement de l'installation photovoltaïque dans les conditions prévues au titre de la Promesse (point 4.1.13) et restera redevable du loyer durant cette période. Les Parties ne pourront se prévaloir de cette faculté pour faire requalifier le bail ou en contester la validité.

#### **4.1.12 Propriété des constructions et aménagements**

Les constructions, aménagements et améliorations effectués par le **Preneur** resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du bail.

Aucune charge n'est à prévoir pour le **Preneur** en ce qui concerne les éléments présents sur le Terrain avant la signature des Présentes.

Il est expressément convenu que si, pour quelque raison que ce soit, l'Acte Authentique ne pouvait recevoir la qualification de bail emphytéotique, le **Bailleur** s'engage de manière irrévocable ne pas prétendre, pendant la durée du bail, à la propriété des biens entreposés, de l'installation et de ses accessoires édifiés par le **Preneur** sur le Terrain ou sur l'assiette des servitudes qui leur profitent, pour une durée identique à celle prévue pour le présent bail emphytéotique. De même, le **Bailleur** s'engage à ne pas demander, pendant la durée du bail, la démolition ou l'enlèvement de tout ou partie de l'installation et de ses accessoires.

La violation de cet engagement par le **Bailleur** l'oblige en réparation du préjudice subi par le **Preneur**, à :

- Verser à ce dernier une indemnité forfaitaire égale à la somme des échéances restant dues par le **Preneur** à ses créanciers et ;
- Conclure sans délai avec le **Preneur** un contrat de location de tous biens dont il serait le cas échéant devenu propriétaire à raison de la disqualification du bail emphytéotique, jusqu'au terme du bail, pour un loyer forfaitaire d'UN (1) euro HT charges comprises. Il est précisé que le **Preneur** resterait redevable envers le Bailleur des loyers convenus dans le Bail jusqu'à la fin de ce dernier tandis que le **Preneur** profiterait du produit des ventes de l'électricité produite par la centrale.

#### **4.1.13 Démantèlement de l'installation**

Le **Preneur** s'engagera à assurer le démantèlement conformément à la réglementation en vigueur et ce, à l'issue du bail emphytéotique ou, en cas de décision de cessation d'exploitation de la centrale photovoltaïque avant le terme du bail (caducité ou cessation due à une décision de l'administration), dans l'année suivant la prise de décision.

Le **Preneur** devra plus généralement restituer aux biens loués leur aspect initial. Sur demande du **Bailleur**, un état des lieux après démantèlement sera établi par un expert aux frais du **Preneur**.

À l'issue de la phase d'exploitation, le **Preneur** est tenu de procéder à ses frais au démantèlement des constructions et équipements qu'il a pu réaliser sur les Parcelles louées. Si à l'issue du bail, les travaux de démantèlement ou de remise en état initial n'avaient pas pu être achevés, le **Bailleur** s'engage d'ores et déjà à consentir au **Preneur** un droit d'occupation précaire du bien loué pour la durée nécessaire à l'achèvement de ces travaux. Ce droit d'occupation précaire ne devra pas dépasser UN (1) an.

#### **4.2 En cas de Levée d'Option à seule fin de constituer des servitudes**

Dans l'hypothèse où, comme il en a la faculté, le **Bénéficiaire** levait l'option aux seules fins de constitution de Servitudes sur tout ou partie du Terrain objet de la Promesse sans prise à bail emphytéotique, lesdites Servitudes seront constituées pour venir grever la ou les parties du Terrain concernée-s telles qu'identifiées par le **Bénéficiaire** (« **Fonds Servants** ») au profit de la ou des parties du Terrain prise-s à bail emphytéotique et/ou, plus généralement de tout terrain sur lequel sera implantée l'installation photovoltaïque (« **Fonds Dominants** »), le tout de manière à rendre possible la construction et l'exploitation de l'installation photovoltaïque, en ce compris les opérations de maintenance et d'entretien.

L'Acte Authentique portant constitution des Servitudes aura lieu aux conditions usuelles et de droit en ces matières et aux conditions particulières principales décrites et rappelées ci-après :

##### **4.2.1 Durée**

Les Servitudes auront une durée de 30 ans à compter de la signature de l'acte de constitution de servitudes. Elles seront prorogées pour deux périodes successives de 5 ans chacune sur demande écrite et expresse du **Preneur** notifiée au **Bailleur** un an au moins avant l'échéance du terme de la période contractuelle en cours. Les Servitudes, dont le terme aura ainsi été prorogé, continueront de s'exécuter aux mêmes termes et conditions et un acte notarié sera dressé, aux frais du **Preneur**, à seule fin de constater cette prorogation.

Les Servitudes cesseront automatiquement et de plein droit, sans indemnité de part ni d'autres, au complet démantèlement de la centrale photovoltaïque et dans les conditions prévues à l'article 4.1.13

##### **4.2.2 État initial / Emprises**

Un plan de division et d'encombrement périphérique établi par un géomètre-expert fera apparaître dans le détail l'emprise définitive des différents éléments composant la centrale photovoltaïque pendant la durée de l'exploitation. Les frais du géomètre-expert, seront supportés par le **Preneur** tel qu'il l'est écrit à l'article 6.

L'accès à la centrale photovoltaïque, le passage des câbles et l'emplacement définitif des installations seront établis en tenant compte des contraintes techniques et administratives du **Preneur** en concertation avec le **Bailleur**.

##### **4.2.3 Construction, exploitation, et entretien**

Pendant toutes les phases d'installation, de construction et d'exploitation de l'installation photovoltaïque, le **Bailleur** s'engage à laisser libre accès aux parcelles grevées de Servitudes pour tous travaux nécessaires notamment d'installation, de construction et de maintenance de l'installation photovoltaïque.

Pendant toute la durée des Servitudes, le **Preneur** entretiendra et maintiendra, à ses frais, en parfait état l'ensemble des installations de la centrale photovoltaïque en ce compris les chemins d'accès, câbles et réseaux réalisées par lui sur les parcelles grevées de Servitudes.

#### **4.2.4 Responsabilité et assurance**

Le **Preneur** sera seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux nécessaires à l'implantation, l'installation ainsi que la présence et l'exploitation de l'installation photovoltaïque. À ce titre, le **Preneur** souscrira une police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable et devra en justifier sur simple demande du **Bailleur**.

#### **4.2.5 Démantèlement**

Lors du démantèlement de la centrale photovoltaïque, le **Preneur** s'engage à restituer aux parcelles grevées de Servitudes leur aspect initial sur simple demande du **Bailleur**, et ce dans un délai maximum de un an à compter du complet démantèlement de l'installation photovoltaïque.

### **5. SUBSTITUTION**

Ainsi qu'il a été exposé au préambule, le **Bénéficiaire** de la promesse est susceptible de poursuivre le développement, la réalisation et l'exploitation de l'installation photovoltaïque par le biais d'une société spécialement constituée à cet effet ou existante, appelée « **Société de Projet** ».

Aussi, et d'accord exprès entre les Parties, le **Bénéficiaire** pourra se substituer dans le bénéfice de la présente Promesse et/ou dans le bénéfice du futur Acte Authentique, toute personne morale de son choix qui prendra alors la qualité de **Bénéficiaire** et, ultérieurement, de **Preneur**, le tout sous la seule réserve, d'une part, que le substitué s'engage à respecter l'intégralité des termes et conditions de la présente Promesse et, d'autre part, que ladite substitution soit notifiée au **Promettant**, par lettre recommandée avec accusé de réception avec copie à l'autre Partie.

### **6. DONNÉES PERSONNELLES**

Les Parties consentent que pour la réalisation de la finalité précitée, les données personnelles sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),



- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilière, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès des parties.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

## **7. FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments tant des présentes que de leurs suites (En particulier les frais d'étude sur le Terrain y compris les frais du géomètre-expert ainsi que les frais relatifs aux démarches administratives, les frais notariés d'établissement de l'Acte Authentique, ainsi que l'ensemble des droits en découlant) seront supportés par le Bénéficiaire/Preneur qui s'y oblige expressément, répartis et, le cas échéant transférés, du Bénéficiaire/Preneur vers la SCIC Enercoop Languedoc-Roussillon conformément aux dispositions de l'article 1 du contrat de co-développement conclu le 10/08/2023 entre le Bénéficiaire/Preneur et la SCIC Enercoop Languedoc-Roussillon.

## **8. NULLITÉ D'UNE STIPULATION**

La nullité de l'une quelconque des stipulations résultant des présentes, pour quelque cause que ce soit, n'affectera pas la validité des autres stipulations quelles qu'elles soient, pour autant que l'économie générale de la présente convention soit préservée. Dans un tel cas, les Parties s'engagent à substituer si possible à la stipulation illicite ou inapplicable, une stipulation licite correspondant à l'esprit et à l'objet de celle-ci.

## **9. DROIT APPLICABLE ET LITIGES**

La Promesse est soumise au droit français.

En cas de litige relatif à l'interprétation, la validité ou l'exécution d'une ou plusieurs clauses de la présente Promesse, les Parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour trouver une solution à l'amiable.

Si au terme d'un délai de soixante (60) jours, aucune résolution n'est apportée au litige, la Partie la plus diligente pourra saisir le Tribunal compétent du lieu de situation du Terrain.

### **10. COMMUNICATIONS**

Toutes les communications, notifications ou mises en demeure qui seraient nécessaires pour l'exécution des présentes seront effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social ou au domicile élu de la Partie qui en sera destinataire, tout délai courant de la date de première présentation de cette lettre, les indications de la Poste faisant foi, ou encore par acte extrajudiciaire ou par remise d'un écrit contre récépissé.

Chacune des Parties s'oblige à notifier à l'autre son changement de siège social ou de domicile. A défaut, les communications, notifications et mises en demeure seront valablement faites aux sièges sociaux et domiciles indiqués en tête des présentes.

### **11 ANNEXES**

- Annexe 1 : Servitudes conventionnelles
- Annexe 2 : Mandat du Promettant
- Annexe 3 : Attestation de propriété (attestation notariée + matrice/relevé cadastral + résultat de la demande de renseignement hypothécaire)
- Annexe 4 : Plan cadastral
- Annexe 5 : État des lieux à la signature de la promesse

\*\*\*\*\*

Fait le .....

à Saint-Laurent-de-la-Cabrerisse

En 3 exemplaires originaux (1 exemplaire par partie +1 pour l'enregistrement)

Pour le PROMETTANT

Nom :

Signature

Pour le BÉNÉFICIAIRE

Nom :

Signature

## ANNEXE 1 - SERVITUDES CONVENTIONNELLES

Les servitudes conventionnelles susceptibles d'être formées, répondent à des besoins permanents du Bénéficiaire tels que :

1. Une servitude de passage piétonnier et routier sur une bande de largeur de quatre (4) mètres en ligne droite et jusqu'à sept (7) mètres en courbe en tout temps et heures ;
2. Une servitude de passage de câbles souterrains afin de relier la centrale au réseau électrique ;
3. Une servitude permettant un accès temporaire à la propriété voisine pour effectuer les travaux nécessaires à la conservation du Projet (servitude dite « de tour d'échelle »), si cette propriété est détenue par le Promettant ;
4. Une servitude visant à préserver le potentiel solaire du site depuis les terrains non pris à bail :

- Pour les végétaux :

- Végétaux existants : en imposant l'entretien et l'élagage des arbres en périphérie du site, afin qu'ils ne dépassent pas en hauteur la moitié de la distance qui les séparent de la ligne séparative (servitudes non altius tolendi) ;

- Nouveaux végétaux : en interdisant la plantation de végétaux sur les fonds voisins à une distance inférieure au double de la hauteur moyenne de l'essence pour un arbre adulte (servitudes non aedificandi).

- Pour les constructions :

- Ouvrages existants : en interdisant de modifier les ouvrages existants au-delà de leur hauteur actuelle (servitudes non altius tolendi) ;

- Nouvelles constructions : en interdisant la construction de bâtiments, pylônes, cheminées, éoliennes, etc., à une distance inférieure au double de leur hauteur dès lors qu'ils risquent de réduire l'ensoleillement de la centrale (servitudes non aedificandi).

- Pour les activités voisines : en interdisant les activités génératrices de poussière sur les fonds voisins à l'exception des activités agricoles (travaux d'extraction des roches et minerais, travaux souterrains, cimenteries, plâtreries, etc.).

## ANNEXE 2 – MANDAT DU PROMETTANT

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

#### D'une part,

La Commune de Saint-Laurent-de-la-Cabrerisse, située au 6 place de la mairie, 11220 Saint-Laurent-de-la-Cabrerisse, et représentée par Monsieur Xavier De Volontat en sa qualité de Maire, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération en date du \_\_ / \_\_ /2024, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommé le « **Promettant** » ou le « **Bailleur** »,

#### Et, d'autre part,

**SUN d'aqui**, association dont le siège social est situé au 29 avenue de la promenade, 11200 Tournissan,, immatriculée au Registre National des Associations sous le numéro W113008062 et représenté par M. David Laurens et Mme Sandrine Ternois Devalcourt en leurs qualités de co-présidents, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « **Bénéficiaire** » ou le « **Preneur** »,

Le Promettant et le Bénéficiaire sont ci-après désignés individuellement ou collectivement par la ou les « **Partie(s)** ».

### LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

Le Promettant autorise le Bénéficiaire :

- à déposer toutes les autorisations administratives nécessaires à la construction de l'installation photovoltaïque dénommée ci-dessus « la Centrale » sur les parcelles indiquées ci-dessous :

Commune	Section	Numéro	Contenance		
Saint-Laurent-de-la-Cabrerisse	0A	1184	0 ha	41 a	80 ca
Saint-Laurent-de-la-Cabrerisse	0A	1185	1 ha	46 a	80 ca

- à signer tout document ou pièce nécessaire à cet effet.

Fait à : Saint-Laurent-de-la-Cabrerisse

Le : \_\_ / \_\_ /2024

Pour le PROMETTANT  
Nom :

Signature

Pour le BÉNÉFICIAIRE  
Nom :

Signature

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le

ID : 011-211103510-20240326-D2024\_03\_26\_06-DE

### **ANNEXE 3 – ATTESTATION DE PROPRIÉTÉ**



Extrait de matrice cadastrale :

RÉFÉRENCES ADMINISTRATIVES			
DÉPARTEMENT	DIR.	COMMUNE	CLÉ
11	0	351	

**EXTRAIT DE LA  
MATRICE CADASTRALE**  
concernant les biens inscrits au nom de :

N° COMMUNAL DU PROPRIÉTAIRE			
CLÉ 1	GROUPE	NUMÉRO	CLÉ 2
	+	00193	

COMMUNE ST LAURENT LA CABRERISSE HOTEL DE VILLE ST LAURENT DE LA CABRERISSE 11220 ST LAURENT CABRERISSE

Fi ou LF	Propriété	Section	Numéro du plan	Clé	Adresse de l'immeuble	Contenance			Nature de la propriété	Classe	Revenu imposable		Coût du présent extrait	
						hect.	ares	cent.			11	71		
	A		1184		LE CABRICOU	41	80		T	03	11	71	à _____ € l'unité	
						Total								
						TOTAL						41	90	

ASIGBO

Extrait certifié conforme

A \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ mercredi 6 mars 2024  
Le Maire,

RÉFÉRENCES ADMINISTRATIVES			
DÉPARTEMENT	DIR.	COMMUNE	CLÉ
11	0	351	

## EXTRAIT DE LA MATRICE CADASTRALE

concernant les biens inscrits au nom de :

N° COMMUNAL DU PROPRIÉTAIRE		
CLÉ 1	GROUPE	NUMÉRO
	+	00193
CLÉ 2		

COMMUNE ST LAURENT LA CABRERISSE, HOTEL DE VILLE ST LAURENT DE LA CABRERISSE 11220 ST LAURENT CABRERISSE

FI ou LF	Propriété	Section	Numéro du plan	Cité	Adresse de l'immeuble	Contenance			Nature de la propriété	Classe	Revenu imposable		Coût du présent extrait
						hed.	ares	cent.			41	15	
	A		1185		LE CABIROU	1	46	80	T	03	41	15	à _____ € l'unité
<b>TOTAL</b>						1	46	80			41	15	Total

Extrait certifié conforme  
A \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ mercredi 6 mars 2024  
Le Maire,

Relevé de propriété :

ANNEE MAJ	23	DEP DR	11 0	COM	351 ST LAURENT DE LA CABRERISS
-----------	----	--------	------	-----	--------------------------------

TRES	047
------	-----

RELEVÉ DE PROPRIETES

NUMERO COMMUNAL	+ 00193
-----------------	---------

PROPRIETAIRE PBUJHD COMMUNE ST LAURENT LA CABRERISSE  
HOTEL DE VILLE ST LAURENT DE LA CABRERISS 11220 ST LAURENT CABRERISSE

PROPRIETAIRE

1/1

SECTION	PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	PROPRIETES BÂTIES				EVALUATION DU LOCAL														
				CODE RIVOLI	BÂTIMENT	N° PORT	N° IMMAR	S TAN	M TAN	N° LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT	N° DEB	N° DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX	COEF	RC TEND	
REVENUS	EUR	COM	R IMP	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
REVENUS	EUR	COM	R IMP	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR

SECTION	PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° RAC	S	TAR	SURF	GR	CL	NAT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	F	NAT	N° DEB	N° DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX	COEF	RC TEND	LIVRE FONCIER FEUILLET																																															
																								CL	CL	CL	CL	CL	CL	CL	CL	CL	CL	CL	CL	CL	CL	CL	CL	CL	CL	CL																												
17	A	13	LE VILLAGE	B104	1	351A	J	01	POTAG	1	50	1,28	C TA	0,26	20	0,26	20	0,02	20	0,02	20	0,02	20	1/4																																														
17	A	14	LE VILLAGE	B104	1	351A	L	01		8	30	0,08	C TA	0,02	20	0,02	20	0,01	20	0,01	20	0,01	20																																															
17	A	1183	LE CABIROU	B015	1	351A	L	01		2	30	0,03	C TA	0,01	20	0,01	20	0,01	20	0,01	20	0,01	20																																															
17	A	1184	LE CABIROU	B015	1	351A	T	03		4	80	11,71	C TA	2,34	20	2,34	20	2,34	20	2,34	20	2,34	20																																															
17	A	1185	LE CABIROU	B015	1	351A	T	03		1	46	41,15	C TA	8,23	20	8,23	20	8,23	20	8,23	20	8,23	20																																															
17	A	1186	LE CABIROU	B015	1	351A	L	01		80		0,00	C TA	0	20	0	20	0	20	0	20	0	20																																															
<table border="0"> <tr> <td>H A CA</td> <td>REVIMPOSABLE</td> <td>95</td> <td>EUR</td> <td>COM</td> <td>R IMP</td> <td>19</td> <td>EUR</td> <td>ADD</td> <td>R IMP</td> <td>0</td> <td>EUR</td> <td>TSE</td> <td>R IMP</td> <td>95</td> <td>EUR</td> <td>MAJTC</td> <td>0</td> <td>EUR</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CONT</td> <td>4 03 49</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>																							H A CA	REVIMPOSABLE	95	EUR	COM	R IMP	19	EUR	ADD	R IMP	0	EUR	TSE	R IMP	95	EUR	MAJTC	0	EUR						CONT	4 03 49																						
H A CA	REVIMPOSABLE	95	EUR	COM	R IMP	19	EUR	ADD	R IMP	0	EUR	TSE	R IMP	95	EUR	MAJTC	0	EUR																																																				
CONT	4 03 49																																																																					

Attestation notariée :



**DIDIER BROUSSE**  
**NOTAIRE ASSOCIE**

*Didier BROUSSE*  
*Jean-Christiou BARRABES*  
**NOTAIRES**

Place de la République  
11200 FABREZAN  
Successor de Me Henri OUSTRIC

Tel : 04.68.27.71.70  
Fax : 04.68.43.53.65  
E-Mail : brousse.barrabes@notaires.fr

Réception sur rendez-vous  
Etude fermée le samedi.

**ATTESTATION**

Aux termes d'un acte reçu par l'office notarial de Maître Didier BROUSSE Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Didier BROUSSE», titulaire d'un Office Notarial à FABREZAN, Place de la République, le 15 juin 2016

Il a été constaté la VENTE,  
Avec la participation de Maître Martine SECCHI, notaire à VAUVERT, assistant de l'ACQUEREUR.

Par :

La Société dénommée UNION DES DISTILLERIES DE LA MEDITERRANEE, Société anonyme coopérative à capital Variable au capital de 7600 €, dont le siège est à VAUVERT (30600), 431 rue Philippe Lamour Zone Industrielle, identifiée au SIREN sous le numéro 483405247 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES.

Au profit de :

La SAINT LAURENT DE LA CABRERISSE, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département AUDE, dont l'adresse est à SAINT-LAURENT-DE-LA-CABRERISSE (11220), route de Narbonne, identifiée au SIREN sous le numéro 211103510.

**Désignation**

A SAINT-LAURENT-DE-LA-CABRERISSE (AUDE) 11220 Le Village.

Diverses parcelles

Cadastrées :

Section	N°	Lieu dit	Surface	Nature
A	13	Le Village	00 ha 01 a 50 ca	Lande
A	14	Le Village	00 ha 08 a 30 ca	Lande
A	1184	Le Cabirou	00 ha 41 a 80 ca	Lande
A	1185	Le Cabirou	01 ha 46 a 80 ca	Lande
A	1259	Le Cabirou	00 ha 19 a 20 ca	Lande
A	1260	Le Cabirou	00 ha 09 a 90 ca	Lande
A	1183	Le Cabirou	00 ha 02 a 30 ca	Lande
A	1186	Le Cabirou	00 ha 00 a 80 ca	Lande
A	1187	Le Cabirou	00 ha 00 a 65 ca	Lande
A	1188	Le Cabirou	00 ha 02 a 80 ca	Terre
A	1189	Le Cabirou	00 ha 23 a 80 ca	Lande
A	1192	Le Cabirou	00 ha 00 a 95 ca	Lande
A	1242	Le Cabirou	00 ha 32 a 40 ca	Lande
A	1908	Le Cabirou	00 ha 08 a 00 ca	Vigne
A	2542	Avenue de Talairan	00 ha 01 a 79 ca	Terre

Bureaux annexes :

THEZAN-DES-CORBIERES (11200)  
23 rue de la Croix Rousse  
Ouvert le lundi, le mercredi et le vendredi de  
14 h 15 à 17 h 00  
Détenteur des minutes de Maître Henri MADRENES

LAGRASSE (11220)  
1 rue Rive Gauche  
Ouvert le mardi, le jeudi et le vendredi de  
14 h 00 à 18 h 00  
Détenteur des minutes de Maître Max ROUGER

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE DIDIER BROUSSE  
TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL A FABREZAN  
Membre d'une Association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté

A	2543	Avenue de Talairan	00 ha 00 a 69 ca	Terre
A	2544	Avenue de Talairan	00 ha 67 a 16 ca	Terre
A	2545	Avenue de Talairan	00 ha 01 a 31 ca	Terre

Total surface : 03 ha 70 a 15 ca

**PROPRIETE JOUISSANCE**

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter du jour de la signature.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le BIEN est entièrement libre de location ou occupation et encombres quelconques.

**EN FOI DE QUOI** la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

**FAIT A FABREZAN (Aude)**  
**Le 26 Octobre 2016**



Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le

ID : 011-211103510-20240326-D2024\_03\_26\_06-DE

## Résultat de la demande de renseignement hypothécaire :



**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
**SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE**  
**CARCASSONNE**  
**CITE ADMINISTRATIVE**  
**11807 CARCASSONNE CEDEX 9**  
Téléphone : 0468 774441  
Mél. : [spf.aude@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:spf.aude@dgfip.finances.gouv.fr)

**Société ENERCOOP**  
**710 RUE FAVRE DE SAINT CASTOR**  
**CS 17406**  
**34080 MONTPELLIER**



Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fdji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

1104P01 2024H1267

Date : 05/03/2024

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1974 au 04/03/2024  
IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR LETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
140	FERRALS LES CORBIERES	WB 2		
351	ST LAURENT DE LA CABRERISS	A 1184 à A 1185		
392	TOURNISSAN	B 188		

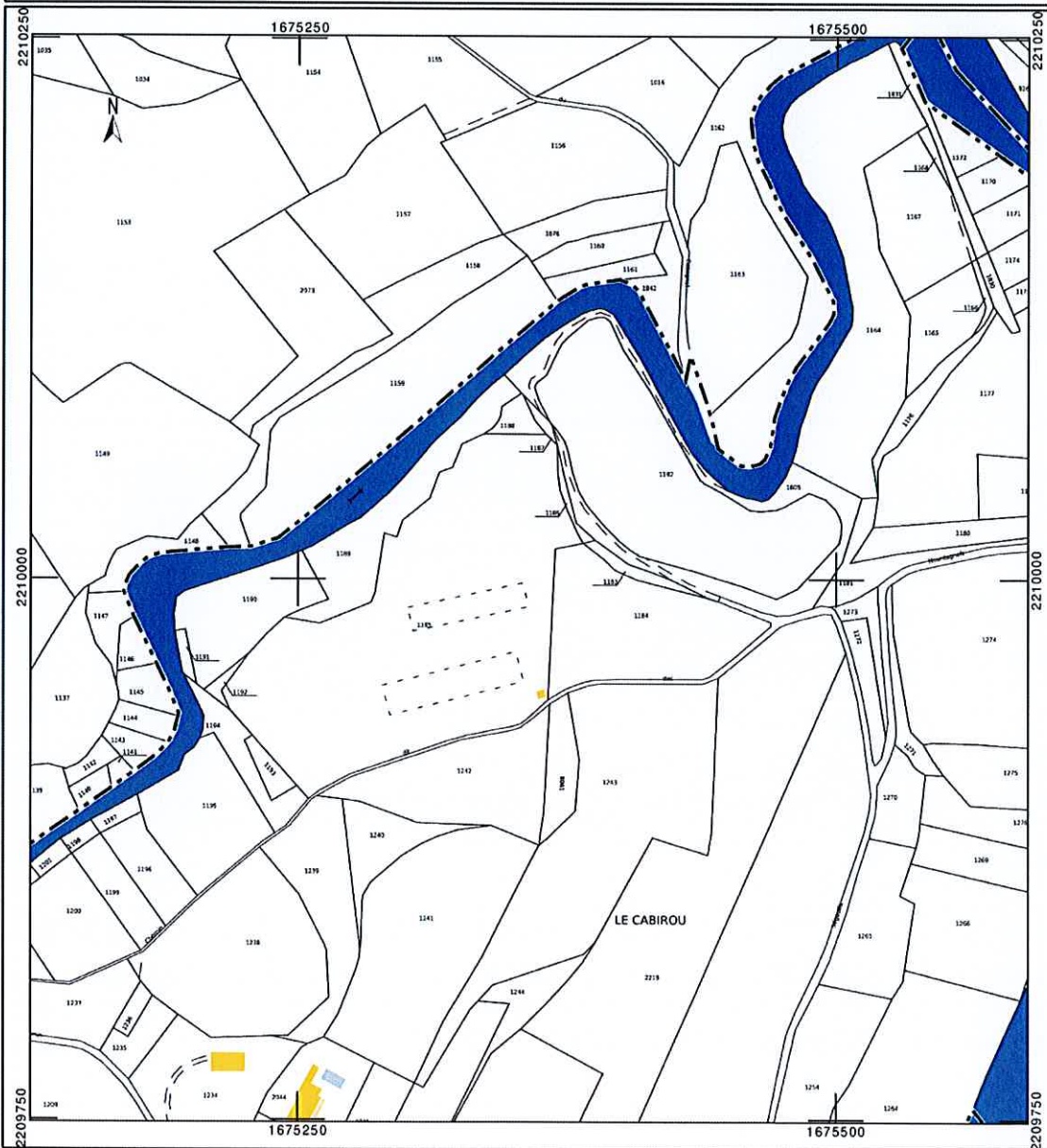
FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 29/10/2007	références d'enlèvement : 1104P01 2007P9077	Date de l'acte : 10/10/2007
	nature de l'acte : FUSION - ABSORPTION DE SOCIETES - CHGT DENOMINATION SOCIALE		
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 09/01/2008	références d'enlèvement : 1104P01 2008P181	Date de l'acte : 08/01/2008
	nature de l'acte : 2007 P 9077 ATTEST RECTIF VALANT REPRESE POUR ORDRE de la formalité initiale du 29/10/2007 Sages : 1104P01 Voi 2007P N° 9077		
N° d'ordre : 3	date de dépôt : 10/06/2008	références d'enlèvement : 1104P01 2008V1606	Date de l'acte : 23/04/2008
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE		
N° d'ordre : 4	date de dépôt : 04/01/2010	références d'enlèvement : 1104P01 2010D9	
	nature de l'acte : CORRECTION DE FORMALITE du 09/01/2008 Sages : 1104P01 Voi 2008P N° 181 de la formalité initiale du 29/10/2007 Sages : 1104P01 Voi 2007P N° 9077		
N° d'ordre : 5	date de dépôt : 04/01/2010	références d'enlèvement : 1104P01 2010D18	
	nature de l'acte : CORRECTION DE FORMALITE de la formalité initiale du 10/06/2008 Sages : 1104P01 Voi 2008V N° 1606		

<b>N° d'ordre : 6</b>	date de dépôt : 12/01/2010 nature de l'acte : VENTE	références d'enlèvement : 1104P01 2010P273	Date de l'acte : 17/12/2009
<b>N° d'ordre : 7</b>	date de dépôt : 31/05/2010 nature de l'acte : RADIATION SIMPLIFIEE PARTIELLE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 10/06/2008 Sages : 1104P01 Vol 2008V N° 1606	références d'enlèvement : 1104P01 2010D5573	Date de l'acte : 14/04/2010
<b>N° d'ordre : 8</b>	date de dépôt : 15/02/2007 nature de l'acte : PROCES-VERBAL DE REMEMBREMENT	références d'enlèvement : 1104P02 2007R1	Date de l'acte : 15/02/2007
<b>N° d'ordre : 9</b>	date de dépôt : 23/07/2013 nature de l'acte : TRAITE DE FUSION - APPORT IMMOBILIER	références d'enlèvement : 1104P02 2013P5025	Date de l'acte : 13/06/2013
<b>N° d'ordre : 10</b>	date de dépôt : 02/09/2013 nature de l'acte : VOL 2013P N° 5025/ATTESTATION RECTIFICATIVE/APPORT FUSION de la formalité initiale du 23/07/2013 Sages : 1104P02 Vol 2013P N° 5025	références d'enlèvement : 1104P02 2013P6017	Date de l'acte : 28/08/2013
<b>N° d'ordre : 11</b>	date de dépôt : 20/11/2015 nature de l'acte : DEPOT TRAITE FUSION	références d'enlèvement : 1104P02 2015P8512	Date de l'acte : 05/10/2015
<b>N° d'ordre : 12</b>	date de dépôt : 08/07/2016 nature de l'acte : VENTE/SERVITUDE	références d'enlèvement : 1104P02 2016F5177	Date de l'acte : 15/06/2016
<b>N° d'ordre : 13</b>	date de dépôt : 05/12/2017 nature de l'acte : VENTE	références d'enlèvement : 1104P02 2017P10195	Date de l'acte : 10/11/2017

## ANNEXE 4 – PLAN CADASTRAL - Échelle 1/2500

Département : <b>AUDE</b>	<b>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</b> ----- <b>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</b> -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : <b>CARCASSONNE</b> Centre des Finances Publiques 11807 11807 CARCASSONNE cdx09 tél. 04 68 77 44 79 -fax plgc.aude@dgifp.finances.gouv.fr
Commune : <b>ST LAURENT DE LA CABREISS</b>		Cet extrait de plan vous est délivré par :  <b>cadastre.gouv.fr</b>
Section : A Feuille : 000 A 03		
Échelle d'origine : 1/2500 Échelle d'édition : 1/2500		
Date d'édition : 23/02/2024 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC43 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		



## **ANNEXE 5 – ÉTAT DES LIEUX A LA SIGNATURE DE LA PROMESSE**

- **Identification des parties**
- **Tableau parcellaire**
- **Plan cadastral**
- **Photo aérienne sur fond cadastral**
- **Photos des éléments caractéristiques du site**
- **Signature des parties**