

PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES

Voirie du domaine public

ENTRE

La Commune de **LA ROCHEBEAUCOURT ET ARGENTINE** sise 11 place de la mairie, LA ROCHEBEAUCOURT ET ARGENTINE (24340) (ci-après le « **Propriétaire** », représentée par Monsieur Michel BOSDESEVY le Maire, agissant aux présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du [●], visée par la Sous-Préfecture le [●] (**Annexe 1**). Cette délibération a été prise après que le projet d'acte sur lequel elle a porté a été mis à la disposition des conseillers à l'occasion de leur convocation régulière par Monsieur/Madame le Maire dans le délai de CINQ (5) jours francs avant la tenue du Conseil municipal, ce projet figurant lui-même également en annexe de ladite délibération.

Par ailleurs, une présentation tant des présentes que du projet de parc éolien du Bénéficiaire a également été faite à cette occasion.

Les conseillers dits intéressés au sens de l'article L. 2131-11 du Code général des collectivités territoriales ont, le temps des débats et de la délibération sur cet acte, effectivement quitté la salle du conseil municipal et n'ont pas participé au vote.

Depuis lors et avant signature des présentes, cette délibération a été dûment transmise au Préfet dans le cadre du contrôle de légalité, reçue en Préfecture puis affichée en mairie.

Cette délibération étant ainsi exécutoire, le représentant du Propriétaire peut donc signer les présentes valablement.

Le représentant du Propriétaire précise que la délibération n'a pas fait l'objet, à ce jour, d'un recours administratif.

ET

CEPE LA PLAINE DE PERICAUD SAS, société par actions simplifiée au capital de 1000 euros, domiciliée 330 rue du Mourelet, ZI de courtine, 84000 Avignon, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Avignon sous le numéro 882702012, représentée par Morine LARRIEU, en sa qualité de Chargée d'Affaires Territoriales, dûment habilitée aux fins des présentes, ci-après : le « **Bénéficiaire** »

Et en intervention

La **Communauté de Communes DRONNE ET BELLE**, personne morale de droit public située dans le département de la Dordogne (24) représentée par son Président Monsieur/ Jean Paul COUVY en vertu de la délibération en date du ++/++/2024 visée par la préfecture de la Dordogne (24) le ++/++/2024 (**Annexe 0**)

Ci-après dénommé le « **Gestionnaire** ».

Propriétaire, Bénéficiaire et Gestionnaire peuvent être désignés du nom de « **Partie(s)**, selon le contexte.

En cas de pluralité de personnes ayant cette qualité, toutes consentent aux présentes de manière solidaire et indivisible entre elles et au profit du Bénéficiaire.

PREAMBULE

- A. Le Bénéficiaire a notamment pour activité le développement, la construction et l'exploitation de centrales de production d'électricité à partir d'énergies renouvelables.
- B. Le Bénéficiaire envisage de réaliser une centrale éolienne (la « **Centrale** »), comprenant notamment une ou plusieurs éoliennes et/ou poste(s) de livraison et/ou leurs accessoires (ensemble : les « **Equipements** »), sur le territoire de la Commune de [●] ([●]).
- C. Conformément à l'article L2122-4 du code général de la propriété des personnes publiques, une servitude conventionnelle peut être conclue sur des biens relevant du domaine public dans la mesure où son existence est compatible avec l'affectation de ces biens.
- D. Le Propriétaire est propriétaire de voies situées dans le périmètre du projet du Bénéficiaire. Il atteste en être seul titulaire et qu'elles font partie de son domaine public. Il déclare également en avoir confié la gestion au Gestionnaire. Ces voies sont plus amplement décrites à l'**Article 2.1** ci-dessous (les « **Voies** »).
- E. Dans le cadre de la réalisation de la Centrale, le Bénéficiaire, par acte(s) séparé(s), a conclu ou va conclure une ou plusieurs promesses de bail emphytéotique portant sur des terrains pouvant être inclus dans le périmètre de son projet.
- F. Le Bénéficiaire envisage dans ce cadre de constituer sur les Voies (fonds servants¹) une ou plusieurs servitudes² permettant la réalisation et l'exploitation de la Centrale. Les fonds dominants sont plus amplement décrits à l'**Article 2.2** ci-dessous.
- G. Les Parties se sont ainsi rapprochées dans ces perspectives et le Bénéficiaire a alors pu fournir au Propriétaire diverses informations sur les éléments essentiels de son projet de Centrale. Ces informations sont rappelées en **Annexe 7**. Le Propriétaire et le Gestionnaire déclarent avoir compris le projet de Centrale du Bénéficiaire, ainsi que ses perspectives.
- H. Cette Promesse résulte d'une discussion libre et réfléte le consentement sain, éclairé et sans contrainte des Parties. Elle traduit la répartition respective des engagements fonciers relatifs au projet de Centrale que les Parties ont admise et organisée. L'équilibre entre les Parties réside dans l'ensemble de la Promesse et non dans un ou quelques passages isolés de ceux qui les précèdent, les suivent et les entourent.

- I. La possibilité de construire un ou plusieurs Equipements sur tout ou partie des Voies et de les exploiter dans des conditions techniques et économiques objectivement viables constitue l'un des éléments déterminants, le moment venu, du consentement du Bénéficiaire aux servitudes plus amplement détaillées ci-après.

Les Parties sont ainsi convenues des présentes (la « **Promesse** »).

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

I. PROMESSE

1. OBJET DE LA PROMESSE

¹ Un « fonds servant » est une propriété sur laquelle s'exerce une servitude

² Une « servitude » est un droit par lequel une propriété est partiellement mise au service d'un autre droit, notamment d'emphytéotose, afin, par exemple, de pouvoir traverser un terrain ou d'y enfouir des câbles, etc.

La Promesse est une promesse unilatérale de contrat au sens de l'article 1124 du Code civil. Dans ce cadre, le Propriétaire et le Gestionnaire dans la mesure de ses droits consentent définitivement aux servitudes dont les éléments essentiels figurent en **Annexe 5** (les « **Servitudes** ») au profit des droits d'emphytéose dont le Bénéficiaire ou toute personne venant dans ses droits peut devenir titulaire, afin de permettre la construction et l'exploitation d'Equipements. Le Bénéficiaire y consent en tant que promesse.

2. DÉSIGNATION DES FONDS

Les Voies (fonds servants) concernés par la Promesse sont ainsi référencées :

DESIGNATION	COMMUNE	DEPARTEME
Voie communale n°1	LA ORCHEBEAUCOURT ET ARGENTINE	DRODOGNE (24)

Un plan de ces Voies figure en **Annexe 2**.

Le Bénéficiaire a informé le Propriétaire et le Gestionnaire qu'il n'est pas encore en mesure de définir le type et l'emplacement précis des Equipements de sa Centrale. Le Propriétaire et le Gestionnaire comprennent et acceptent néanmoins que le Bénéficiaire sécurise l'ensemble des Voies.

Dans cette mesure, le Propriétaire et le Gestionnaire acceptent les Equipements de la Centrale puissent être implantés, en tout ou partie, sur les Voies.

3. DÉCLARATIONS CONCERNANT LES VOIES

Le Propriétaire déclare et garantit que les Voies sont sa propriété, qu'elles font partie de son domaine public et que leur a fait l'objet d'un transfert de compétence au Gestionnaire par décision en date du 27/01/2022.

4. DURÉE DE LA PROMESSE

La Promesse est conclue pour une durée de SOIXANTE-DOUZE (72) mois pleins et successifs, à compter de sa signature par l'ensemble des Parties. Cette durée se prolonge automatiquement si, à son terme, les autorisations administratives initiales et modificatives, le cas échéant, ne sont pas encore définitivement et irrévocablement obtenues, ou si aucun financement externe n'est encore disponible pour la construction de la Centrale, cette prolongation opérant pour un maximum de TRENTE SIX (36) mois pleins et successifs supplémentaires, à compter de l'instant précédant la fin des SOIXANTE-DOUZE (72) mois précités. Le Bénéficiaire s'engage à informer le Propriétaire et le Gestionnaire de cette prolongation dans les meilleurs délais. Avant la fin de cette prolongation, les Parties s'engagent à se revoir afin de déterminer, de bonne foi, les conditions d'une éventuelle prolongation supplémentaire.

5. LEVÉE D'OPTION

Le Bénéficiaire a la faculté de lever toute option, concluant ainsi définitivement les Servitude(s) (la « **Levée d'Option** »). Dans sa Levée d'Option, le Bénéficiaire précise la localisation et les

dimensions de chaque Servitude à laquelle il consent. Cette Levée d'Option suffit à conclure définitivement les Servitudes qui en sont l'objet.

Après la Levée d'Option, le Bénéficiaire informe le Propriétaire et le Gestionnaire d'une Levée d'Option par Lettre Recommandée avec Avis de Réception (« **LRAR³** ») ou tout autre moyen permettant d'établir sa date de présentation à son destinataire. Pour donner une date certaine à tout contrat formé par Levée d'Option, le Bénéficiaire peut faire enregistrer sa Levée d'Option.

Pour le cas où les Voies disposent de références cadastrales, le Bénéficiaire peut faire constater la conclusion des Servitudes par acte notarié, étant rappelé que cette démarche répond seulement à un besoin de publicité foncière. Le Bénéficiaire donne alors rendez-vous au Propriétaire en l'Étude d'un Notaire, afin de procéder à cet acte. Avant ce rendez-vous, le Notaire prépare la documentation, qu'il envoie ensuite aux Parties. Elles s'engagent à lui fournir toute pièce qu'il demanderait dans ce cadre, ainsi qu'à participer aux actes notariés, afin que soit constatée la conclusion des Servitudes. L'ensemble des frais d'actes, droits et émoluments, est à la charge du Bénéficiaire, ainsi que les frais de publication.

En cas de refus de l'une des Parties de respecter ses engagements, une décision de justice peut constater la formation de tout contrat issu d'une Levée d'Option. La constatation de ces contrats peut être faite en Justice, le cas échéant, et donner lieu à une exécution forcée, l'article 1221 du Code civil ne l'empêchant pas, ainsi que les Parties le reconnaissent.

6. ENGAGEMENTS (PENDANT LA PROMESSE)

6.1 ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE ET DU GESTIONNAIRE QUANT AUX ETUDES DE FAISABILITE ET AU DEPOT DES DEMANDES D'AUTORISATIONS RELATIVES AU PROJET DE CENTRALE

Le Bénéficiaire accomplit à ses frais toutes les opérations, démarches, déclarations, nécessaires à l'étude, au développement et à la préparation de la Centrale.

A cet effet, le Propriétaire et le Gestionnaire l'autorisent sous réserve des autorisations complémentaires à obtenir au titre de la police de la circulation, ainsi que toute personne intervenant pour son compte à :

- accéder aux Voies, afin de procéder à toutes études de faisabilité du projet de Centrale, notamment des mesures physiques, pose d'instruments de mesure, sondages, travaux de reconnaissance. Le Bénéficiaire pourra proposer au Propriétaire et au Gestionnaire de signer une convention à part dans l'hypothèse où des travaux seraient à réaliser ;

- à déposer auprès de l'Administration les demandes nécessaires à la réalisation de la Centrale et à faire procéder aux études de raccordement au réseau électrique. Le Propriétaire et le Gestionnaire, dans la mesure de ses droits s'engagent à délivrer ce jour une autorisation de dépôt des demandes d'autorisation signée, conforme au modèle figurant en **Annexe 3**.

6.2 ENGAGEMENTS DU BENEFICIAIRE

Dans l'hypothèse où des dommages matériels effectifs, du fait du Bénéficiaire et/ou de toutes personnes intervenant pour son compte, seraient occasionnés aux Voies pendant la phase d'études de faisabilité du projet, le Bénéficiaire s'engage à indemniser le Propriétaire ou le Gestionnaire le cas échéant, qui en serait directement victime. Au-delà, le Bénéficiaire s'engage

³ Entre les Parties, une communication par LRAR est réputée connue de son destinataire à la date de première présentation, cette date faisant foi entre elles. De plus, tout délai se rapportant à une LRAR part à compter du lendemain (0 heure) de sa date de première présentation.

à ne réparer que les dommages matériels effectivement subis par le Propriétaire. Les frais d'expertise sont supportés par le Bénéficiaire.

II. SERVITUDES PROMISES

7. CARACTÉRISTIQUES DES SERVITUDES

Le Propriétaire et le Gestionnaire dans la mesure de ses droits consentent aux Servitudes dont les éléments essentiels figurent en **Annexe 5**. Il déclare en avoir pris connaissance et en avoir compris le contenu et les enjeux.

Sauf disposition contraire, avant la fin des Servitudes, quelle qu'en soit la cause, le Bénéficiaire remet les Voies en état à ses frais exclusifs et dans les conditions prévues par la réglementation applicable à la date du démantèlement de la Centrale. A la date de la Promesse, ces conditions réglementaires de remise en état sont indiquées **Annexe 6**. Le Bénéficiaire est de toute façon tenu de se conformer à la réglementation applicable au jour du démantèlement. Le Propriétaire et le Gestionnaire dans la mesure de ses droits remettent au jour de la Promesse un avis sur les données de démantèlement, tel que figurant en **Annexe 6**.

Un état des lieux contradictoire est établi, aux frais du Bénéficiaire, au plus tard avant tout début de travaux sur les Voies. Cet état des lieux sert de référence lors de la remise en état.

8. MONTANT DES INDEMNITÉS

Servitudes de passage de réseaux : 12 (DOUZE) Euros par mètre linéaire, avec en tout état de cause QUATRE CENT VINGT (420) Euros minimum et DIX MILLE (10 000) Euros maximum tous les CINQ (5) ans, payés au Propriétaire, à compter de la naissance des effets des Servitudes par virement, dans les 60 jours calendaires de la date d'échéance, après réception d'un titre de recette dûment émis par le trésorier payeur général du Propriétaire.

Servitude de confortement des Voies : 30 (TRENTÉ) Euros par mètre linéaire, dont 80% payés en une fois pour toute la durée de la Servitude, au moment de la réalisation des travaux de confortement ; et les 20% restants, pour ce qui concerne l'entretien des travaux par le Gestionnaire, payés à partir du cinquième (5ème) anniversaire de la naissance des effets de la Servitude, puis tous les CINQ (5) ans jusqu'à la fin de la servitude par virement, dans les 60 jours calendaires de l'anniversaire de la naissance des effets de la Servitude, après réception d'un titre de recette dûment émis par le trésorier payeur général de. Par ailleurs, les travaux accèdent au Propriétaire au fur et à mesure de leur réalisation, sans indemnité. la Communauté de Communes.

III. DISPOSITIONS DIVERSES

9. CONFIDENTIALITÉ

Le Propriétaire s'engage à assurer la stricte confidentialité de la Promesse. Cette obligation de confidentialité restera en vigueur pendant une durée de TROIS (3) ans à compter de la date à laquelle la Promesse prend fin, qu'elle qu'en soit la raison.

Protection des données personnelles : conformément à la réglementation applicable à la protection des données personnelles, notamment le Règlement Général sur la Protection des Données (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 et la loi française sur la protection des données personnelles, le Propriétaire et le Gestionnaire sont informés que dans le cadre de l'exécution des présentes, le Bénéficiaire (en tant que responsable de traitement des données), collecte des données à caractère personnel les concernant ayant pour finalité de permettre l'exécution du contrat, le développement du projet de Centrale et le respect de ses obligations légales. L'accès aux données personnelles est strictement limité aux employés et collaborateur de la société du Bénéficiaire, habilités en raison de leurs fonctions et tenus à une obligation de confidentialité.

En raison d'un motif légitime, les données personnelles peuvent être divulguées à des tiers autorisés (administration, notamment dans le cadre de l'enquête publique du projet de Centrale ; juridictions, professionnels du droit, comptable) ou pour les besoins du financement du projet de Centrale, ce qui inclut d'éventuels associés du Bénéficiaire ou de toute société qui viendrait dans ses droits ainsi que tout établissement financiers et/ou bancaire et leurs conseils.

Les données sont conservées conformément aux délais de prescription légale applicables en la matière.

Le Propriétaire et le Gestionnaire peuvent exercer leurs droit d'accès, de rectification, de portabilité et d'effacement des données ou encore de limitation du traitement pour motif légitime par courrier postal à Q ENERGY France, 330 rue du Mourelet, ZI de courtine, 84000 Avignon.

10. TRANSFERT DE LA PROMESSE

Le Propriétaire et le Gestionnaire dans la mesure de ses droits consentent, conformément à l'article 1216 du code civil, à ce que le Bénéficiaire puisse transférer la Promesse à un tiers ou à une société qui directement ou indirectement, contrôle, est contrôlée par, ou est sous contrôle commun avec le Bénéficiaire (le terme « contrôle » a le sens qui lui est conféré à l'article L. 233-3 du Code de commerce), ce que ces derniers acceptent en consentant aux présentes. Tout nouveau bénéficiaire est engagé directement envers le Propriétaire et le Gestionnaire à l'exécuter, dans toutes ses conditions, ce qui libère corrélativement le Bénéficiaire, à la date à laquelle cette disposition prend effet dès lors qu'elle a été notifiée par LRAR au Propriétaire et au Gestionnaire.

11. CHANGEMENT DANS LES VOIES

Les Parties conviennent que la Promesse doit être respectée par tout futur affectataire ou propriétaire de tout ou partie des Voies. Le Propriétaire s'engage en conséquence à informer tout futur affectataire ou propriétaire éventuel, de l'existence de la Promesse. Ainsi, en cas de modification dans la gestion ou l'affectation des Voies (Constitution d'une servitude ou de plusieurs, etc.), comme en cas de transfert de compétences, notamment relativement à la gestion des Voies, le Propriétaire garantit d'obtenir, préalablement, l'engagement écrit et daté de tout nouveau titulaire de droit sur tout ou partie des Voies de respecter et d'exécuter la Promesse, au profit du Bénéficiaire, l'écrit ainsi dressé devant comporter la mention d'un engagement de garantie de bonne exécution donné par l'actuel Propriétaire.

Le Propriétaire s'engage par ailleurs à informer par écrit le Bénéficiaire, au moins TROIS (3) mois avant la date prévue, de la cession, du transfert de la compétence relative à la gestion des Voies, et plus généralement de tout changement de situation concernant tout ou partie des Voies.

12. DIVERS

Toutes les notifications et mises en demeures qui seraient nécessaires pour l'exécution de la Promesse s'effectuent par LRAR adressée au siège social ou au domicile, de la Partie qui en est destinataire, ou par acte extrajudiciaire ou par remise d'un écrit contre récépissé. Chacune des Parties s'oblige à informer l'autre Partie de tout changement de siège social ou de domicile.

Chacune des Parties s'engage à respecter ses obligations au titre de la Promesse mais aussi au titre de la loi et la réglementation. En particulier, le représentant du Propriétaire et celui du Gestionnaire s'engagent à signer l'**Annexe 4** « Information sur la notion d'élus intéressés » en même temps qu'il signe les présentes. Il s'engage aussi à porter à la connaissance de l'ensemble des conseillers municipaux cette information. Il s'engage enfin à se conformer aux devoirs légaux qui y sont indiqués.

Loi applicable – règlement des litiges

La Promesse est soumise au droit français. En cas de différend, notamment sur l'interprétation, l'exécution, la résiliation de la Promesse et ses suites, elle est soumise, à défaut d'accord amiable des Parties, aux juridictions situées dans le ressort dans lequel le défendeur a son domicile/siège social.

Divisibilité – Modifications

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

Annexes

Les Annexes font partie intégrante de la Promesse.

- Annexe 1.1 : Copie de la délibération du conseil municipal
- Annexe 1.2 : Copie de la délibération du conseil communautaire
- Annexe 2 : Plan des Voies
- Annexe 3 : Autorisation de dépôt des demandes d'autorisations relatives au projet de centrale
- Annexe 4 : Information sur la notion d'élus intéressés
- Annexe 5 : Eléments essentiels des Servitudes
- Annexe 6 : Règles de démantèlement, avis de remise en état
- Annexe 7 : Document d'information précontractuel

Fait en 3 (TROIS) exemplaires originaux et identiques, soit autant que de personnes étant Parties.

Fait à	Fait à	Fait à
Le	Le	Le
POUR LE BENEFICIAIRE	POUR LE PROPRIETAIRE	POUR LE GESTIONNAIRE
Q ENERGY France	Commune de La Rochebeaucourt et Argentine	Communauté de Communes Dronne et Belle
représentée par Morine LARRIERE, en sa qualité de Chargée d'Affaires Territoriales	Représenté par Michel BOSDEVESY, en sa qualité de Maire	Représenté par Jean Paul COUVY, en sa qualité de Président



ANNEXE 1.1

COPIE DE LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SECRET

ANNEXE 1.2

COPIE DE LA DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

PROJET

ANNEXE 2
PLAN DES VOIES

LEFORD

ANNEXE 3
AUTORISATION DE DEPOT DES DEMANDES D'AUTORISATIONS RELATIVES AU
PROJET DE CENTRALE

AUTORISATION DE DEPOT DES DEMANDES D'AUTORISATIONS

Je soussigné,

La Commune de LA ROCHEBEAUCOURT ET ARGENTINE sise 11 place de la mairie, LA ROCHEBEAUCOURT ET ARGENTINE (24340) (ci-après le « **Propriétaire** », représentée par Monsieur Michel BOSDESEVY le Maire, agissant aux présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du [●], visée par la Sous-Préfecture le [●], en ma qualité de propriétaire des voies visées ci-après,

La Communauté de Communes DRONNE ET BELLE, personne morale de droit public située dans le département de la Dordogne (24) représentée par son Président Monsieur/ Jean Paul COUVY en vertu de la délibération en date du ++/+/2024 visée par la préfecture de la Dordogne (24) le ++/+/2024, en ma qualité de gestionnaire des voies visées ci-après,

DESIGNATION	COMMUNE	DEPARTEMENT
[●]	[●]	[●]

Autorise la société Q ENERGY France, ou la société de projet qui pourrait s'y substituer en tant que bénéficiaire de la Promesse ou des Servitudes, dont le siège social est situé 330 rue du Mourelet, Zone Industrielle de Courfine, à AVIGNON (84000),

- à déposer toute demande d'autorisation administrative, et notamment la demande de permis de construire, d'autorisation d'exploiter, la candidature à un appel d'offres tarifaire et plus généralement, toute autre demande d'études et déclaration nécessaire à l'installation et à l'exploitation du projet de construction et d'exploitation d'une Centrale éolienne.

Fait [●]
Le [●]

Le Propriétaire	Le Gestionnaire
Nom : [●]	Nom : [●]
Signature :	Signature :

ANNEXE 4 INFORMATION SUR LA NOTION D'ELUS INTERESSES

Dans l'hypothèse où vous pourriez être concerné à titre privé pour l'implantation d'Equipements de la Centrale sur des terrains dont vous êtes propriétaire ou exploitant, ainsi que dans l'hypothèse où les membres de votre famille ou une personne de votre entourage proche pourraient également être concernés à titre privé pour l'implantation d'Equipements de la Centrale sur les terrains dont ils sont propriétaires ou exploitants :

- nous vous recommandons de ne pas participer aux débats, aux votes, aux décisions et avis que vous pourriez avoir au sein du Conseil Municipal, concernant le projet de Centrale.
- ces éléments (absence de participation aux débats et aux votes) devront par ailleurs être précisés dans toute délibération de la Commune ou Communauté de communes qui seront potentiellement prises sur le projet de Centrale.

Nous vous conseillons fortement d'adopter cette démarche pour vous-même, les membres de votre famille ou de votre entourage qui seraient directement concernés par le projet de Centrale, afin d'éviter tout conflit d'intérêt et d'éventuels contentieux ou poursuites judiciaires.

Les mêmes règles s'appliquent identiquement pour tout membre du Conseil Municipal, sa famille ou une personne de son entourage proche qui pourrait être concernée à titre privé pour l'implantation d'Equipements de la Centrale sur des terrains dont ils sont propriétaires ou exploitants.

Il est de la responsabilité du représentant de la Commune de porter à la connaissance de l'ensemble des conseillers municipaux la présente annexe préalablement à toute délibération sur le projet de Centrale (en ce inclut la délibération permettant la conclusion de la Promesse).

<p>Le représentant de la Commune</p> <p>A [●]</p> <p>Le [●]</p>	<p>Le représentant de la Communauté de Communes</p> <p>A [●]</p> <p>Le [●]</p>
<p>Signature</p>	<p>Signature</p>

**ANNEXE 5
ELEMENTS ESSENTIELS DES SERVITUDES (« SERVITUDES »)**

<u>Parties</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Société de projet, telle que pouvant venir dans les droits du Bénéficiaire (la « CEPE ») 2. Propriétaire (le « Propriétaire ») 3. Le Gestionnaire (le « Gestionnaire »)
<u>Objets</u>	<p>Le Propriétaire et l'Exploitant dans la mesure de ses droits consentent définitivement aux Servitudes suivantes, qui répondent à des besoins accessoires de la Centrale.</p> <p>Servitudes de passage de réseaux : Le Propriétaire et le Gestionnaire dans la mesure de ses droits consentent à la CEPE toutes servitudes d'enfouissement de câbles et de canalisations, à une profondeur d'au moins QUATRE-VINGTS (80) centimètres de la surface (pour ceux qui transportent de l'électricité) et sur une longueur maximale correspondant à celle de la diagonale la plus longue traversant chaque fonds servant de cette Servitude.</p> <p>Servitude de confortement des Voies : sans préjudice des règles de police de toute voirie, le passage est libre sur les voies du domaine public d'une Commune. Néanmoins, l'utilisation des Voies par des engins lourds peut rendre nécessaire, le cas échéant sur certaines zones, de procéder à des travaux de confortement (aménagement et de consolidation préalables avec des matériaux concassés ou par empierrement). Ceci peut également rendre nécessaire d'élargir la chaussée (fossé, accotements, bandes herbeuses, etc.) appartenant au Propriétaire et gérée par le Gestionnaire.</p> <p>Ces travaux de confortement n'ont pas d'incidence sur l'affectation des Voies.</p> <p>A titre accessoire, le Propriétaire et le Gestionnaire dans la mesure de ses droits consentent à ce que la CEPE de projet puisse réaliser tous travaux ou aménagements nécessaires à la stabilisation de ces accès. Tous travaux réalisés dans le cadre de cette Servitude, et pour les besoins de la Centrale sont à la charge exclusive de la CEPE.</p> <p>Le Gestionnaire s'engage à entretenir les Voies pendant toute la durée des présentes afin de maintenir les travaux objets de la Servitude pendant toute la durée des présentes. Chaque Partie demeure cependant, seule responsable des dommages qu'elle causerait en utilisant les Voies.</p> <p>Les travaux de confortement des Voies accèdent au Propriétaire (qui en devient donc propriétaire), au fur et à mesure de leur réalisation, sans indemnité.</p> <p>Présence d'engins de chantier : dans la mesure permise par le droit, le Gestionnaire et son représentant, consentent respectivement d'ores et déjà à la CEPE, si l'espace disponible permet de l'assurer en toute sécurité pour les tiers, à l'occupation temporaire de tous engins et véhicules, liés au projet de la CEPE, à l'arrêt sur les Voies ou les accotements le cas échéant. Dans le cadre ci-dessus, la CEPE se</p>

	<p>rapprochera du Président de la Communauté de Communes en vue d'obtenir les mesures de circulation nécessaires imposées par la sécurité du chantier, des biens et des personnes.</p>
<p><u>Indemnités</u></p>	<p>Les Servitudes donnent lieu au paiement des indemnités suivantes :</p> <p>Servitudes de passage de réseaux : 12 (DOUZE) Euros par mètre linéaire, avec en tout état de cause QUATRE CENT VINGT (420) Euros minimum et DIX MILLE (10 000) Euros maximum tous les CINQ (5) ans, payés au Propriétaire, à compter de la naissance des effets des Servitudes par virement, dans les 60 jours calendaires de la date d'échéance, après réception d'un titre de recette dûment émis par le trésorier payeur général du Propriétaire.</p> <p>Servitude de confortement des Voies : 30 (TRENTE) Euros par mètre linéaire, dont 80% payés en une fois pour toute la durée de la Servitude, au moment de la réalisation des travaux de confortement ; et les 20% restants, pour ce qui concerne l'entretien des travaux par le Gestionnaire, payés à partir du cinquième (5ème) anniversaire de la naissance des effets de la Servitude, puis tous les CINQ (5) ans jusqu'à la fin de la servitude par virement, dans les 60 jours calendaires de l'anniversaire de la naissance des effets de la Servitude, après réception d'un titre de recette dûment émis par le trésorier payeur général de. Par ailleurs, les travaux accèdent au Propriétaire au fur et à mesure de leur réalisation, sans indemnité.</p> <p>la Communauté de Communes.</p>
<p><u>Durée</u></p>	<p>TRENTE (30) années entières et consécutives à compter de la date de constatation notariée de la réalisation des conditions suspensives (ci-après).</p> <p>Par ailleurs, le Propriétaire et le Gestionnaire consentent à la CEPE la faculté de prolonger ultérieurement, de manière unilatérale, la durée ci-dessus, UNE (1) fois, pour une durée de DIX (10) années supplémentaires. Si le moment venu il exerce cette faculté, la CEPE informe le Propriétaire et le Gestionnaire par LRAR, SIX (6) mois au plus tard avant la fin des Servitudes en cours. Dans ce cas, la prolongation débute à l'instant qui précède la fin des Servitudes en cours.</p> <p>La possibilité d'exploiter la Centrale à des conditions de rentabilité objectivement viables par rapport à celles du secteur éolien est une considération déterminante pour la CEPE dans sa décision de prolonger les Servitudes.</p> <p>Aucune Servitude ne naît avant la naissance d'une emphytéose de la CEPE (fonds dominant), ni ne demeure après l'expiration de l'emphytéose qui en profitait.</p>
<p><u>Naissance des effets des Servitudes</u> _____ <u>Conditions suspensives</u> _____</p>	<p>Au jour de l'acte de constatation notariée de la réalisation des conditions suspensives ci-dessous.</p> <p>Après la conclusion des Servitudes (par Levée d'Option), la naissance de leurs effets et le départ de leur durée dépendent encore de la survenance de toutes les conditions suspensives ci-dessous. Il est convenu d'un délai de SOIXANTE (60) mois pleins et successifs à compter de la Levée d'Option pour que ces conditions suspensives surviennent. Si ces conditions suspensives ne se réalisent pas dans le</p>

	<p>déjà précité ou que la CEPE n'y a pas renoncé, les Servitudes sont caduques de plein droit et automatiquement, sans indemnité à la charge de la CEPE.</p> <p>Ces conditions suspensives, sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'obtention par la CEPE de l'ensemble des autorisations administratives/publiques applicables à son projet, selon notamment le droit de l'urbanisme, le droit de l'environnement et la réglementation électrique, ainsi que les droits nécessaires et la mise à disposition au raccordement au réseau public d'électricité de la Centrale que le Preneur envisage nécessaires à la réalisation et l'exploitation de cette Centrale en général et sur les fonds dominants pouvant bénéficier de Servitudes issues des présentes, en particulier. Cette condition n'est réalisée que lorsque toutes ces autorisations sont définitives et irrévocables ; - la mise à disposition effective par un ou plusieurs établissements financiers, au profit de la CEPE, ou des fonds propres de la CEPE, des sommes nécessaires au paiement d'au moins QUATRE-VINGTS (80) % du prix de développement, d'acquisition et de construction de la Centrale, ainsi que de la TVA afférente. Ce financement doit être remboursable sur une durée d'au moins QUINZE (15) années, à un taux annuel fixe inférieur à QUATRE (4) % hors assurance. <p>- qu'un tiers s'engage à acheter l'électricité produite par la Centrale, que ce soit par le biais d'un contrat réglementé ou non réglementé.</p> <p>Pour le seul besoin de ces conditions suspensives, le projet de la CEPE est défini comme la construction et l'exploitation d'une Centrale, composée d'au moins [●] turbines et d'au moins [●] poste de livraison sur les Communes de [●], en général, et sur les fonds dominants pouvant bénéficier de Servitudes issues des présentes, en particulier.</p> <p>Si ces conditions suspensives se réalisent, la CEPE informe le Propriétaire et le Gestionnaire sans délai, par LRAR. La CEPE a aussi la faculté de renoncer à chacune de ces conditions suspensives, prévues à son seul bénéfice. Cette renonciation équivaut, juridiquement, à la réalisation de la condition suspensive concernée.</p> <p>Après la réalisation de la dernière des conditions suspensives, la CEPE peut commencer à utiliser les Voies dans les TRENTE (30) jours calendaires suivants la LRAR précitée.</p> <p>L'acte de constatation notariée de la réalisation des conditions suspensives ci-dessus est adressé sans délai au Propriétaire et au Gestionnaire, par LRAR.</p>
<p><u>Résiliation</u></p>	<p>En cas d'inexécution, la résiliation ne peut être obtenue qu'en justice. L'intention des Parties exclut tout autre mode de résiliation possible.</p> <p>A défaut de paiement des indemnités, comme en tous cas d'inexécution d'une Partie ayant des conséquences graves et à la condition d'avoir fait procéder à une sommation par voie d'huissier demeurée inefficace, la Partie victime peut saisir le juge judiciaire afin de faire prononcer la résiliation des présentes.</p>

Si la CEPE a bénéficié du soutien d'établissements financiers pour réaliser la Centrale et pourvu que la CEPE ait communiqué au Propriétaire et au Gestionnaire les coordonnées de ces établissements, l'action du Propriétaire et du Gestionnaire en résiliation n'est recevable que s'il a informé par LRAR chacun de ces établissements de la sommation préalablement délivrée à la CEPE et si, dans les TROIS (3) mois suivants, aucun de ces établissements n'a informé le Propriétaire et le Gestionnaire par LRAR :

- soit de son engagement ferme de prendre en charge la réparation intégrale des manquements imputables à la CEPE dans les TROIS (3) mois qui suivent ;

- soit du changement de la personne du preneur dans le cadre du bail emphytéotique dont les Servitudes sont accessoires et si le nouveau preneur a réparé intégralement les manquements imputables à la CEPE dans un délai de TROIS (3) mois au maximum à compter de la cession du bail emphytéotique et des Servitudes (accessoires au bail emphytéotique) à son profit, cette cession nécessitant qu'il ait obtenu toutes les autorisations nécessaires à l'exploitation de la Centrale et de ses Equipements, notamment pour permettre la vente de l'électricité produite.

En cas de résiliation des Servitudes et sauf convention contraire, la CEPE est tenue de procéder à la remise en état des zones de Servitudes.

En cas de non-paiement des indemnités, les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle au droit du Propriétaire et du Gestionnaire de les obtenir par voie de saisie, aux frais et dépens de la CEPE, et sans recours préalable à la Justice pour le cas où les Servitudes seraient constatées par devant notaire. Une fois les Servitudes constatées par devant notaire, le cas échéant, il en est remis au Propriétaire une copie exécutoire, aux frais de la CEPE. Sur son fondement, le Propriétaire et le Gestionnaire selon le cas impayé peut forcer le paiement qui lui serait dû, par voies d'huissier, aux frais de la CEPE défaillante, sans passer préalablement par la voie judiciaire.

ANNEXE 6
REGLES RELATIVES AU DEMANTELEMENT - AVIS SUR LE DEMANTELEMENT

La société Q ENERGY France, ou la société de projet qui pourrait se substituer à elle en tant que bénéficiaire de la Promesse ou des Servitudes, dont le siège social est situé 330 rue du Mouret, Zone Industrielle de Courtine, à AVIGNON (84000), représentée par [●], ayant reçu tous pouvoirs à cet effet en sa qualité de [●] ou tout tiers auquel elle aurait transféré ses droits, a pour projet de réaliser une Centrale sur divers terrains situés sur le territoire de la Commune de [●] (ci-après « **le Site** »). Les parcelles listées ci-après, qui feront l'objet de constitutions de servitudes, seront remises en état après l'arrêt définitif de l'exploitation de la Centrale selon les modalités prescrites par la réglementation en vigueur et plus précisément dans les conditions rappelées *infra*.

Commune	Parcelle		Lieu-dit
	Section	Numéro	

A ce jour, il est rappelé que l'exploitant d'une Centrale est réglementairement tenu à ce qui suit, conformément aux articles D. 181-15-2- I. 11°, R. 515-101 et R. 515-106 du Code de l'environnement, pris pour application de l'article L. 515-46 du même Code, ainsi que par l'arrêté ministériel du 26 août 2011 relatif aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent au sein d'une installation soumise à autorisation au titre de la rubrique 2980 de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement tel que modifié par l'arrêté ministériel du 22 juin 2020 :

- L'excavation de la totalité des fondations jusqu'à la base de leur semelle, à l'exception des éventuels pieux. Par dérogation, la partie inférieure des fondations peut être maintenue dans le sol sur la base d'une étude adressée au préfet démontrant que le bilan environnemental du décaissement total est défavorable, sans que la profondeur excavée ne puisse être inférieure à DEUX (2) mètres dans les terrains à usage forestier au titre du document d'urbanisme opposable et UN (1) mètre dans les autres cas. Les fondations excavées sont remplacées par des terres de caractéristiques comparables aux terres en place à proximité de l'installation ;
- Le décaissement des aires de grutage et les chemins d'accès sur une profondeur de QUARANTE (40) centimètres et de reboucher par des terres de caractéristiques comparables aux terres à proximité, sauf si le Propriétaire du terrain sur lequel est située l'installation souhaite leur maintien en l'état ;
- Le démantèlement des installations de production d'électricité, des postes de livraison ainsi que les câbles dans un rayon de 10 mètres autour des aérogénérateurs et des postes de livraison.

Les déchets de démolition et de démantèlement sont réutilisés, recyclés, valorisés ou éliminés dans les filières dûment autorisées à cet effet.

Nous soussignés

La Commune de LA ROCHEBEAUCOURT ET ARGENTINE sise 11 place de la mairie, LA ROCHEBEAUCOURT ET ARGENTINE (24340) (ci-après le « **Propriétaire** », représentée par Monsieur Michel BOSDESEVY le Maire, agissant aux présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du [●], visée par la Sous-Préfecture le [●] agissant en ma qualité de propriétaire de terrains visés ci-dessus

La Communauté de Communes DRONNE ET BELLE, personne morale de droit public située dans le département de la Dordogne (24) représentée par son Président Monsieur/ Jean Paul COUVY en vertu de la délibération en date du ++/++/2024 visée par la préfecture de la Dordogne (24) le ++/++/2024 agissant en ma qualité de gestionnaire de terrains visés ci-dessus

Emettons, par les présentes, un avis favorable aux conditions de remise en état applicables au démantèlement d'une centrale éolienne, au titre de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement rappelée ci-dessus, pour un usage routier, sous réserve le cas échéant du respect par la société Q ENERGY France, ou la société de projet qui pourrait se substituer à elle en tant que bénéficiaire de la Promesse ou des Servitudes, à ses frais, de toute législation ou réglementation qui imposerait à l'avenir des modalités de démantèlement différentes.

ou bien l'avis suivant :

Le Propriétaire

A

Le

Signature

Q

ANNEXE 7 INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES

**Cette notice n'est pas un contrat
Elle atteste simplement que les informations ci-dessous ont été remises à ses signataires**

L'ESSENTIEL D'UN PROJET DE CENTRALE EOLIENNE

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

POUR L'ESSENTIEL : un projet de centrale éolienne peut être long et complexe, de l'idée d'origine jusqu'à la possibilité de le réaliser effectivement. Néanmoins, en cas de succès du projet, il est ensuite généralement exploité sur une durée de 40 années.

PRINCIPALES PHASES :

Phase de développement :

- Concertation préalable des élus de votre territoire
- Acceptation des propriétaires fonciers (et exploitants) pouvant être concernés
- Etudes préalables
- Concertation avec les différentes parties prenantes du projet
- Instruction de la demande (incluant une enquête publique)
- Obtention des autorisations

Phase opérationnelle :

- Rétération des engagements fonciers par acte notarié
- Préparation de la construction de la Centrale (étude géotechnique, étude de raccordement au réseau électrique, projet d'exécution, étude des accès, ...)
- Réfection des voiries conventionnées et ouverture de chantier
- Construction et installation des éoliennes et de tous leurs accessoires, électriques comme techniques
- Mise en service de la Centrale
- Exploitation de la Centrale
- Démantèlement de la Centrale

L'ESSENTIEL DES CONTRATS FONCIERS

Il va vous être proposé d'entrer dans différents contrats, dans la perspective d'un projet de Centrale éolienne. Il est donc important que vous soyez informé(e) de l'essentiel de ces contrats avec la Société.

Vous avez été contacté et avez échangé avec Madame Morine LARRIEU, de la société Q ENERGY France, dont le siège social est situé 330 rue du Mourelet, Zone Industrielle de Courtille, à AVIGNON (84000) (la « **Société** »), désigné à cet effet par Chloé FINOT, pour vous présenter le projet de Centrale ainsi que les principaux accords contenus dans la Promesse. Ceux-ci sont :

Droit d'accès et de présence : sur des voies vous appartenant, faisant partie du domaine public de la Commune et dont la gestion a été transférée à la Communauté de Commune de Drone et Belle, vous permettez à la Société et toute personne intervenant pour son compte, que ce soit au titre d'un mandat, d'une délégation ou autre à avoir un libre accès normal aux voies, à titre gracieux, de réaliser les études de faisabilité de son projet.

Constitution de servitudes : sur des voies relevant du domaine public appartenant à la Commune, vous consentez à diverses servitudes, qui se forment si la Société (ou toute autre société qu'elle se substituerait pour les besoins du projet) en prend la décision ultérieurement. Elle peut, le moment venu, choisir la ou les servitudes à constituer.

Une servitude met un ou plusieurs aspects des voies du domaine public au service d'une emphytéose de la Société. Ces aspects peuvent être : l'enfouissement de câbles ; le surplomb des pales d'éoliennes, le confortement des voies, la présence d'engin de chantier.

Les servitudes se forment dès que la Société en prend la décision, l'acte notarié pouvant ensuite venir en faire la constatation.

Les Servitudes ont une durée de TRENTE (30) années entières et consécutives minimum et QUARANTE (40) années au maximum à compter de la date de constatation notariée de la réalisation des conditions suspensives. Ces conditions suspensives consistent dans l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la construction et l'exploitation du projet, définitives et irrévocables et la mise à disposition effective par un établissement bancaire des sommes nécessaires au financement du projet.

Les servitudes donnent lieu au paiement des indemnités suivantes :

Servitudes de passage de réseaux : **12 (DOUZE) Euros** par mètre linéaire, avec en tout état de cause QUATRE CENT VINGT (420) Euros minimum et DIX MILLE (10 000) Euros maximum tous les CINQ (5) ans, payés au Propriétaire, à compter de la naissance des effets des Servitudes par virement, dans les 60 jours calendaires de la date d'échéance, après réception d'un titre de recette dûment émis par le trésorier payeur général du Propriétaire.

Servitude de confortement des Voies : **30 (TRENTE) Euros** par mètre linéaire, dont 80% payés en une fois pour toute la durée de la Servitude, au moment de la réalisation des travaux de confortement ; et les 20% restants, pour ce qui concerne l'entretien des travaux par le Gestionnaire, payés à partir du cinquième (5ème) anniversaire de la naissance des effets de la Servitude, puis tous les CINQ (5) ans jusqu'à la fin de la servitude par virement, dans les 60 jours calendaires de l'anniversaire de la naissance des effets de la Servitude, après réception d'un titre de recette dûment émis par le trésorier payeur général de. Par ailleurs, les travaux accèdent au Propriétaire au fur et à mesure de leur réalisation, sans indemnité. La Communauté de Communes.

Durée de la Promesse : la Promesse est conclue pour une durée de SOIXANTE-DOUZE (72) mois pleins et successifs et entre en vigueur à la date de sa signature par la dernière des Parties. Sa durée se prolonge automatiquement dans le cas où les autorisations administratives en cours d'instruction ne seraient pas obtenues et purgées de tous recours ou dans le cas où aucun financement externe ne serait accordé en vue de la construction du projet, dans la limite de TRENTE SIX (36) mois pleins et successifs supplémentaires. La Société devra vous en informer dans les meilleurs délais. Au-delà, les Parties conviennent de se revoir afin de déterminer les conditions d'une éventuelle prorogation supplémentaire.

Le Propriétaire A Le Signature	La Communauté de Communes de Dronne et Belle A Le Signature
---	---