

PROMESSE DE SERVITUDES PARC ÉOLIEN



Commune de LIVAROT-PAYS-D'AUGE

IDENTIFICATION

Les présentes sont convenues entre les personnes ci-après :

• **la Commune de Livarot-Pays -d'Auge** dont le siège social est situé 11 PLACE GEORGES BISSON, 14140 LIVAROT-PAYS-D'AUGE , identifiée au SIREN sous le numéro 200060515.

Représentée par Monsieur Frédéric LEGOUVERNEUR, Maire, habilité par délibération du conseil municipal de la Commune de **Livarot-Pays -d'Auge**, en date du _____ , annexée aux présentes (**Annexe 2**).

Cette délibération a été prise après que le projet d'acte sur lequel elle a porté a été mis à la disposition des conseillers, ce projet figurant lui-même également en annexe de ladite délibération.

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.

Ci-après : le « **Propriétaire** ».

• **SOCIETE DU PARC EOLIEN DE FAMILY**, société à responsabilité limitée au capital social de 10 000 €, dont le siège social est situé au 12, rue Martin Luther King, SAINT-CONTEST (14280), immatriculée au Registre du Commerces et des Sociétés de CAEN, sous le numéro 517 402 582.

Représentée par Monsieur Robin KERDAVID, agissant en sa qualité de Chef de projet éolien, dûment habilité aux fins des présentes.

Ci-après : le « **Bénéficiaire** ».

Ensemble, **Propriétaire** et **Bénéficiaire** sont dénommés ci-après : les « **Parties** ».

PREAMBULE

En fonction, entre autres, d'études de faisabilité, d'autorisations à obtenir et du financement nécessaire, le Bénéficiaire envisage de réaliser un parc éolien (ci-après : un « **Parc éolien** »), pour lequel certains chemins ruraux (désignés à l'**Article 1**) appartenant au Propriétaire pourraient être utiles (ci-après : les « **Chemins Ruraux** »).

A titre d'information, ce projet consisterait à installer et à exploiter plusieurs éoliennes et leurs équipements annexes, sur le territoire de la Commune de **Livarot-Pays -d'Auge**.

Dans le cadre de la réalisation de ce projet, le Bénéficiaire a, dans un acte séparé, conclu un certain nombre de promesses de baux emphytéotiques et de servitudes portant sur des terrains pouvant être inclus dans le périmètre de son projet.

Pour les besoins de ce même projet, le Bénéficiaire envisage de constituer sur les Chemins Ruraux une ou plusieurs servitudes. La présente promesse (ci-après la « **Promesse** ») est liée aux diverses promesses de baux emphytéotiques consenties au profit du Bénéficiaire ; de sorte que le Bénéficiaire ne peut utilement lever une option de servitudes qu'à compter de la naissance d'au moins une emphytéose.

Avant la signature des présentes, les Parties se sont rencontrées et ont pu échanger sur les éléments d'un accord possible entre elles. A cette occasion, le Bénéficiaire a fourni au Propriétaire diverses informations, sur son projet et les besoins fonciers habituels d'un tel projet. Certaines de ces informations sont reprises dans un document, en **Annexe 1**.

Le Bénéficiaire ayant besoin, pour son projet, d'autres droits similaires à ceux prévus ci-après, il a aussi exposé au Propriétaire la nécessité que l'ensemble de sa documentation, relativement à son projet, forme un tout cohérent et harmonisé, ce que le Propriétaire a déclaré comprendre et accepter.

En considération de quoi, et après avoir pu débattre du contenu de cet accord, tant de ses aspects particuliers que de son équilibre global¹, le Propriétaire a consenti aux présentes. Celles-ci résultent ainsi d'une discussion libre des Parties, et reflètent leur consentement sain, éclairé et sans contrainte.

CECI EXPOSE, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT.

I – SERVITUDES

II – PROMESSE

III – DIVERS

¹ Les présentes entrent dans la catégorie des « promesses unilatérales de contrat », définie par l'article 1124 du Code civil (« contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire »). Ce type de contrat répond aux besoins fonciers de tout projet dont la préparation est longue et en cours. Dans l'ignorance où le Bénéficiaire se trouve de l'aboutissement possible de son projet, il ne peut d'ores et déjà consentir définitivement aux Servitudes ci-après. En revanche, il lui est nécessaire de sécuriser les implantations possibles des installations qu'il projette et qu'il doit mentionner notamment dans le cadre de toutes les demandes d'autorisation (droit de l'urbanisme, droit de l'environnement, droit électrique) qu'il fait instruire, dépose, présente et défend, avant de pouvoir les obtenir définitivement. Le caractère « unilatéral » de cette promesse, adapté au stade du projet pour lequel elle est consentie, est ainsi exclusif des dispositions du Code civil relatives aux contrats emportant des engagements réciproques pour leurs parties.

I – SERVITUDES

Le Propriétaire s'engage aux servitudes (les « **Servitudes** »)², dont les éléments principaux figurent ci-dessous. Avant la fin de la Promesse, le Bénéficiaire peut consentir à ces Servitudes, par une « levée d'option » (**Article 10**).

ARTICLE 1 – Localisation

Les Servitudes peuvent s'exercer sur les Chemins Ruraux qui constitue les fonds servants³, expression qui rassemble les chemins ruraux désignés ci-après :

COMMUNE	DESIGNATION DU CHEMIN
LIVAROT PAYS D'AUGE	Chemin rural n°3 de l'Eglise à la Gardière
LIVAROT PAYS D'AUGE	Chemin rural n°38 dit du chemin d'Avernes à la RD130
LIVAROT PAYS D'AUGE	Chemin rural n°17 dit des prés
LIVAROT PAYS D'AUGE	Chemin rural n°16 du Sap à la Halboudière
LIVAROT PAYS D'AUGE	Chemin rural n°15 de la Noé à Bonneval
LIVAROT PAYS D'AUGE	Chemin rural dit d'exploitation
LIVAROT PAYS D'AUGE	Chemin rural n°9 des Fortères à la Banvole
LIVAROT PAYS D'AUGE	Chemin rural n°8 dit du Cornichet

Les Servitudes bénéficient à toute emphytéose du Bénéficiaire relativement à son projet. A ce titre, les parcelles sur lesquelles le Bénéficiaire est titulaire de droits d'emphytéose constituent le(s) fonds dominant(s).

ARTICLE 2 – Durées et objets

2.1 Servitudes de longue durée

Les Servitudes de longue durée répondent à des besoins permanents du projet du Bénéficiaire. Elles sont consenties pour **QUARANTE QUATRE (44)** années à compter de la levée d'option les concernant (**Article 10**). Le Bénéficiaire peut la prolonger **UNE (1)** fois, pour **VINGT DEUX (22)** années. Ainsi, ces Servitudes sont convenues pour durer au moins **QUARANTE QUATRE (44)** ans et au plus **SOIXANTE-SIX (66)** ans.

Ces besoins sont les suivants :

- **Enfouissement de câbles et réseaux :**

Enfouissement de câbles d'alimentation et d'évacuation de l'énergie électrique, de câbles de mesures et de commande, de câbles de télécommunication, de câbles électroniques de type fibre optique, téléphoniques ou télématiques, de câbles de raccordement au service des eaux etc., à une profondeur d'au moins QUATRE VINGT (80) centimètres, sur une longueur maximale égale à celle des fonds servants de cette servitude.

- **Accès et confortement de chemins :**

Accès jusqu'au(x) fonds dominant(s), en tout temps et heures, de tous véhicules et personnes. L'utilisation des Chemins Ruraux par des engins lourds peut rendre nécessaire, le cas échéant, sur certaines zones de procéder à des travaux de confortement. Ainsi, cette Servitude emporte un droit de réaliser tous travaux de confortement ou aménagements nécessaires la stabilisation des voies d'accès permettant le passage d'engins lourds. Cette servitude permet aussi au Bénéficiaire de procéder à l'élargissement de la chaussée (fossé, accotements, bandes herbeuses, etc.) d'un minimum de CINQ (5) mètres de large, dans l'emprise cadastrale des Chemins Ruraux et sur une longueur maximale égale à celle du ou des fonds servants de cette servitude.

- **Surplomb :**

² Droit qui met un terrain (« **fonds servant** ») partiellement au service d'un autre terrain (« **fonds dominant** »). Ceci peut permettre, par exemple, de passer sur le fonds servant pour accéder au fonds dominant ou d'y enfouir des câbles qui relient le fonds dominant à la voie publique.

³ Voir note précédente : un « fonds servant » est un terrain sur lequel une servitude s'exerce.

Survol de pales d'éoliennes au-dessus des Chemins Ruraux.

- **Talus :**

Afin de niveler les Chemins Ruraux, le Propriétaire accepte que le Bénéficiaire réalise des talus sur les fonds servants.

2.2 Servitudes de courte durée

Il est offert au Bénéficiaire, pendant une durée identique à celle prévue pour les Servitudes de longue durée telle que définie à l'**Article 2.1** ci-avant, de pouvoir ponctuellement faire naître des Servitudes de courte durée, éventuellement plusieurs fois, pour une durée maximum de **VINGT QUATRE (24)** mois à chaque fois. Cette durée débute à la première présentation d'une LRAR informant le Propriétaire de la décision du Bénéficiaire.

Ces Servitudes de courte durée répondent à des besoins ponctuels du projet du Bénéficiaire (construction ; gros entretien ; démantèlement). Ces besoins sont les suivants :

- « **Tour d'échelle** » : zone permettant (i) le **stockage** temporaire d'éléments constitutifs d' « infrastructure » (terre, graviers, ferraillages, fourreaux...), (ii) la réalisation de **talus provisoires**, (iii) la venue, la présence, l'utilisation de **grue(s)** et le survol de leur flèche, et (iv) le **stockage et la manipulation d'éléments constitutifs d'éolienne** (pales, nacelles, éléments de mâts...).

ARTICLE 3 – Indemnités de Servitudes

En considération des Servitudes, les sommes suivantes sont dues par le Bénéficiaire au Propriétaire.

3.1 Indemnité par Période

Montant :

MILLE euros (1 000 €) par mégawatt (MW) installé par le Bénéficiaire, au titre du Parc Eolien, sur le territoire de la Commune de Livarot-Pays -d'Auge (14), par « **Période** » (tous les 365 jours successifs ou 366 les années bissextiles).

Règles de paiement :

- *Naissance* : à la date d'ouverture de chantier par le Bénéficiaire sur le(s) fonds dominant(s) de ces Servitudes (ci-après la « **DOC** »⁴)
- *Exigibilité* : à terme échu, le 31 décembre de l'année au cours de laquelle cette DOC a lieu
- *Périodicité* : 365 jours successifs (ou 366, les années bissextiles) ;
- *Echéance* : tous les 31 décembre
- *Délai de paiement* : TRENTE (30) jours qui suivent la réception d'une facture adressée au Bénéficiaire ;
- *Mode de calcul* : pour son premier et son dernier paiement, le montant ci-dessus est calculé *pro rata temporis*
- *Intérêts de retard* : 31^e jour après l'échéance, automatiquement, à trois fois le taux d'intérêt légal ;
- *Mode de paiement* : chèque bancaire ou virement sur le compte correspondant aux coordonnées bancaires fournies par le Propriétaire. Ensuite, ce dernier délivre gratuitement une quittance.

Révision :

Après son premier paiement, le montant de l'indemnité ci-dessus sera automatiquement réajusté avant chaque versement, selon la variation de l'indice L défini ci-après :

$$L = 0,7 + 0,22 \times (\text{ICTrev-TS1}/\text{ICTrev-TS1o}) + 0,08 \times (\text{FM0ABE0000}/\text{FM0ABE0000o})$$

Formule dans laquelle :

- ICTrev-TS1 est la dernière valeur définitive, au 1^{er} novembre précédant la date d'échéance de l'indemnité, 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^{er} novembre précédant la date d'échéance de l'indemnité, de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français pour l'ensemble de l'industrie ;
- ICTrev-TS1o et FM0ABE0000o sont les dernières valeurs définitives des indices ICTrev-TS1 et FM0ABE0000 connues à la DOC.

⁴ Cette date d'ouverture de chantier sera matérialisée dans l'envoi adressé aux différentes administrations (notamment Préfet et inspection des installations classées) les informant du démarrage des travaux du Parc Eolien.

La formule de révision est identique à celle du contrat de complément de rémunération de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent, ainsi qu'au cahier des charges des appels d'offres portant sur la réalisation et l'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, implantées à terre.

Toute modification du coefficient « L » dans ce contrat de complément de rémunération emporte automatiquement une modification identique de la formule ci-dessus, à compter de sa prise d'effet.

Si, avant l'expiration des Servitudes l'un des éléments de contexte de la formule du coefficient cesse d'être publié, si ce coefficient cesse d'être publié, s'il cesse d'être applicable, s'il est modifié ou s'il disparaît, il est fait automatiquement et immédiatement application de l'élément de remplacement publié par l'autorité compétente.

A défaut d'un tel remplacement, l'élément de contexte ou le coefficient est arrêté d'un commun accord entre les Parties. A défaut d'accord entre elles, l'élément de contexte ou le coefficient est arrêté par un expert qu'elles choisissent d'un commun accord ou, à défaut, qui est désigné, à la requête de la Partie la plus diligente, par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel la Parcelle est située. Les Parties s'engagent à respecter l'avis de cet expert.

Ces aspects, convenus entre les Parties et adaptés à leur situation, rendent inapplicables les dispositions de l'article 1167 nouveau du Code civil.

Enfin, les Parties conviennent que, quelle que puisse être l'évolution du coefficient L, le montant nominal de l'indemnité ci-dessus constitue un plancher.

ARTICLE 4 – Résiliation

En considération du financement externe du projet du Bénéficiaire, la résiliation s'accompagne d'un mécanisme permettant aux établissements financiers ayant soutenu la réalisation et la construction du projet du Bénéficiaire de réparer les conséquences d'une inexécution du Bénéficiaire au titre des Servitudes. Ce mécanisme est prévu pour solutionner et pour éviter que la résiliation des Servitudes se produise. Il rejoint les intérêts du Propriétaire.

A défaut, la résiliation pour inexécution ne peut être obtenue que par la voie judiciaire, l'intention des Parties étant ainsi exclusive de toute autre mode de résiliation possible en cas d'inexécution.

Dans ce cadre, à défaut de paiement des indemnités dues au Propriétaire par le Bénéficiaire, comme en cas d'inexécution du Propriétaire ou du Bénéficiaire et à la condition d'avoir effectué préalablement une sommation par voie d'huissier restée sans effet, la Partie victime peut saisir la justice afin de faire prononcer la résiliation des Servitudes constituées.

ARTICLE 5 - Démantèlement – Remise en état

A l'issue de la phase d'exploitation, le Bénéficiaire est tenu de procéder à ses frais au démantèlement du Parc Eolien, ainsi qu'à la remise en état du site conformément à la réglementation applicable au moment du démantèlement.

L'article R. 515-106 du Code de l'Environnement définit les opérations de démantèlement et de remise en état du site après exploitation.

L'article R.515-101 du Code de l'environnement prévoit que la mise en service d'une installation de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent est subordonnée à la constitution de garanties financières visant à couvrir, en cas de défaillance du Bénéficiaire lors de la remise en état du site, les opérations prévues à l'article R. 515-106.

L'arrêté 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, dans sa version en vigueur, précise les conditions de démantèlement des parcs éoliens et le calcul du montant de la garantie financière.

Ces opérations de démantèlement et de remise en état comprennent :

- 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 ;

- 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 2 mètres dans les terrains à usage forestier au titre du document d'urbanisme opposable et 1 m dans les autres cas. Les fondations excavées sont remplacées par des terres de caractéristiques comparables aux terres en place à proximité de l'installation ;
- la remise en état du site avec le décaissement des aires de grutage et des chemins d'accès sur une profondeur de 40 centimètres et le remplacement par des terres de caractéristiques comparables aux terres à proximité de l'installation, sauf si le propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation souhaite leur maintien en l'état.

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

Le montant des garanties financières visant à couvrir une défaillance du Bénéficiaire lors de la remise en état du site est de SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75 000 €) par éolienne de DEUX (2) MW maximum et de SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75 000€) plus VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000€) par MW par éolienne de puissance supérieure à DEUX (2) MW.

Le Bénéficiaire actualise tous les cinq ans le montant de la garantie financière. En cas de renouvellement de toute ou partie du parc éolien, le montant initial est réactualisé en fonction de la puissance des nouveaux aérogénérateurs. Cette garantie peut être mise en œuvre par le Préfet en cas de défaillance du Bénéficiaire.

II - PROMESSE

ARTICLE 6 – Durée de la promesse

La Promesse est consentie pour une durée de SEPT (7) ans à compter de la signature de toutes les Parties. Avant la fin de cette période, le Bénéficiaire peut prolonger cette durée d'une période de CINQ (5) ans, pourvu qu'il informe le Propriétaire par LRAR, TROIS (3) mois au plus tard avant l'arrivée de la période en cours (la première présentation de cette LRAR faisant foi)⁵. La Promesse continue à s'exécuter sans changement. Le début de toute période supplémentaire correspond à l'instant qui précède la fin de celle en cours.

ARTICLE 7 – Préparation du projet du Bénéficiaire pendant la promesse

Le Propriétaire autorise le Bénéficiaire à procéder sur les Chemins Ruraux à toute intervention nécessitée par la préparation de son projet. Ainsi, le Bénéficiaire peut procéder à l'ensemble des opérations, études, diagnostics, tests, mesures, sondages, relevés, démarches et travaux de toute nature préalables et nécessaires. Ceci peut inclure notamment l'installation et le maintien des équipements nécessaires à la mise au point de son projet (mesures physiques, de bruit, de vent, etc.).

Enfin, le Propriétaire autorise le Bénéficiaire à déposer auprès des autorités administratives compétentes toutes déclarations préalables et demandes d'autorisations nécessaires ou utiles aux études et à la réalisation du Parc éolien (urbanisme, environnement, raccordement électrique, etc.). Dans ce cadre, le Bénéficiaire informe le Propriétaire des emplacements retenus et, dans toute la mesure du possible, prend en compte les principales contraintes indiquées par le Propriétaire.

Le Propriétaire s'engage à renouveler les autorisations susmentionnées dans toutes formes spécifiques éventuellement requises par l'Administration. Ils s'engagent à apporter leur concours à tout document relatif aux demandes d'autorisations.

ARTICLE 8 – Préservation du projet du Bénéficiaire pendant la promesse

⁵L'ensemble de cette durée reflète le temps généralement constaté pour le développement de projets objectivement comparables. La clause tient compte des difficultés qui peuvent être rencontrées pendant un tel développement, notamment pour obtenir, de manière définitive et irrévocable, l'ensemble des autorisations « publiques » nécessaires, qui se traduisent par des temps de traitement / des recours souvent longs. Enfin, cette durée tient aussi compte des investissements réalisés par le Bénéficiaire pour mener à bien le développement d'un tel projet, qui ne peuvent être menacés par l'échéance rapide ou aveugle de cette promesse. Ce que le Propriétaire déclare comprendre et accepter.

Par application de l'article 1124 nouveau du Code civil, le Propriétaire ne peut licitement ou efficacement revenir sur son consentement pendant la durée des présentes. En tout état de cause, le Propriétaire s'engage à ne rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire aux intérêts du Bénéficiaire et de son projet.

Le Propriétaire s'engage aussi à l'informer par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification concernant les Chemins Ruraux (que ce soit matériellement ou juridiquement).

ARTICLE 9 – Changement durant la promesse

Changement de bénéficiaire : le Propriétaire consent au Bénéficiaire la faculté de transférer les présentes à un tiers. Tout nouveau bénéficiaire est engagé directement envers le Propriétaire 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, ce que ces derniers acceptent⁶.

Le Propriétaire est d'ores et déjà informé que les présentes pourront faire l'objet d'une demande de cession au profit d'une société contrôlée ou qui sera contrôlée par la société JP Energie Environnement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Changement dans la propriété des Chemins Ruraux : le Propriétaire s'engage à titre de résultat à obtenir, préalablement, l'engagement écrit et daté de tout nouveau titulaire de droit sur les Chemins Ruraux de respecter et d'exécuter les présentes, au profit du Bénéficiaire. Le Propriétaire s'engage également à en informer le Bénéficiaire par LRAR sans délai, en lui adressant à cette occasion l'original de l'écrit précité.

ARTICLE 10 – Levée d'option(s)

Les Promettants reconnaissent au Bénéficiaire la faculté de lever une ou plusieurs options issues de la Promesse (ci-après : « **Levée d'Option** »)⁷, et ce de manière successive jusqu'au terme de la présente Promesse. Ainsi, après la première Levée d'Option, le Bénéficiaire pourra réaliser ultérieurement une ou plusieurs Levée(s) d'Option sur les parties du Terrain qui n'ont pas fait l'objet d'une Levée d'Option antérieure.

Chaque Levée d'Option de Servitude(s) déclenchera automatiquement la conciliation des droits du Fermier sur l'assiette cette/ces Servitude(s).

Toute Levée d'Option suffit à faire naître les effets de chaque Servitude(s) de manière définitive, à sa date et en son lieu, cette naissance n'étant pas repoussée à la signature d'un acte en la forme notariée. Ces documents notariés ne sont dressés que pour constater le Bail et les Servitudes, dont les effets naissent définitivement à la Levée d'Option. Cette constatation authentique répond seulement aux besoins de publicité foncière de tels actes.

Le Bénéficiaire informe les Promettants de toute Levée d'Option par LRAR ou tout autre moyen, telle la remise en mains propres contre récépissé ou la sommation par voie de Commissaire de Justice. L'information est réputée donnée, le cas échéant, à la première présentation de la LRAR, à la date de la remise en mains propres ou à celle de la sommation.

A chaque Levée d'Option de Servitude(s), s'il l'exerce, le Bénéficiaire indique aussi au Propriétaire à chaque occasion, le nombre et l'objet des Servitudes retenues, ainsi que l'assiette de leur exercice.

A l'occasion de cette information, le Bénéficiaire peut donner rendez-vous aux Promettants en l'étude d'un notaire. Avant la date de ce rendez-vous, ledit notaire prépare les actes en respectant les dispositions des présentes. Les Parties s'engagent à lui fournir toute pièce qu'il demanderait, ainsi qu'à participer à la constatation écrite de ces actes. L'ensemble des frais, droits et honoraires relatifs à ces actes est à la charge du Bénéficiaire.

En cas de refus de l'une des Parties de respecter ses engagements, il est rappelé qu'une décision de justice peut constater la formation de tout contrat issu d'une Levée d'Option. Par conséquent, ces contrats peuvent notamment faire l'objet d'une exécution forcée, l'article 1221 du Code civil n'empêchant pas cette exécution, compte tenu de ce

⁶ Par conséquent, l'accord des Parties est, ici, exclusif de l'application des articles 1216 et suivants nouveaux du Code civil.

⁷ Dans l'hypothèse où le Propriétaire est un groupement foncier agricole, le Bénéficiaire s'engage à informer le Propriétaire de son intention de lever l'option et de l'emprise concernée par le Bail avant d'exercer effectivement cette levée d'option. Le Propriétaire pourra ainsi transférer l'emprise concernée par le Bail en amont de la levée d'option. Il est rappelé que dans ce cadre, le Propriétaire s'engage à ce que le nouveau titulaire de l'emprise concernée par le Bail reprenne ces engagements au titre de la promesse.

que les Promettants ne sont pas essentiellement tenus d'un engagement de « faire », chacun reconnaissant que rien, dans les contrats auxquels il consent, n'est d'une nature « impossible » ou « *manifestement disproportionné entre son coût pour son débiteur et son intérêt pour son créancier* » (par référence à l'article 1221 précité).

III - DIVERS

Déclarations relativement aux Chemins Ruraux : le Propriétaire déclare être le seul et unique propriétaire des Chemins Ruraux. Il déclare que, à sa connaissance :

- Il ne s'exerce sur les Chemins Ruraux aucune autre autorisation de voirie, charge, engagement ou restriction incompatible avec les présentes ;
- Les Chemins Ruraux ne sont grevés d'aucun droit, de quelque nature que ce soit, au profit d'un tiers, incompatible avec les présentes ;
- Les Chemins Ruraux ne font l'objet, tant en demande qu'en défense, d'aucune procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, revendication de propriété, etc.) incompatible avec les présentes et que, raisonnablement, elles ne sont pas susceptibles d'y donner lieu.

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

- Disposer de sa pleine capacité sans aucune restriction et de toutes les autorisations, délibérations ou habilitations pour consentir ou intervenir aux présentes telles qu'elles sont organisées,
- (Pour le Bénéficiaire) Ne pas avoir fait, ni ne faire, ni n'être – à sa connaissance – susceptibles de faire l'objet de mesures visées au Livre VI du Code de commerce relatif aux difficultés des entreprises et portant sur la procédure de conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire et qu'aucune mesure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes susvisés, n'est susceptible d'être introduite par un tiers ;
- (Pour le Bénéficiaire) N'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- Que les éléments relatés dans leur comparution sont exacts,
- Que la signature des présentes et l'exécution des présentes ne contrevient à aucun contrat ou engagement important auquel elle est partie, ni à aucune loi, réglementation ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés de l'acte (spécialement, en consentant aux présentes, elle ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers) ;
- Que rien, dans sa situation, ne soit de nature à faire obstacle aux présentes ou à en remettre en cause la validité ou l'efficacité.

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

Election de domicile : pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leurs adresses/sièges sociaux respectifs visés avec leur identification.

Litiges : toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes est soumise, à défaut d'accord amiable des parties, aux juridictions situées dans le ressort dans lequel le défendeur a son siège social.

Divisibilité – Modifications : si une ou plusieurs des stipulations des présentes 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. 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.

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

Protection des données : 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 est informé que dans le cadre de l'exécution du contrat, le Bénéficiaire, collecte des données à caractère personnel le concernant ayant pour finalité de permettre l'exécution du contrat et le respect de ses obligations légales.

L'accès aux données personnelles est strictement limité aux employés et collaborateurs de JP ENERGIE ENVIRONNEMENT, 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 (administrations, juridictions, professionnels du droit).

Les données sont conservées conformément aux délais de prescription légale applicables en la matière. Le Propriétaire peut exercer ses droits d'accès, de rectification et d'opposition pour motif légitime par courrier postal à JP ENERGIE ENVIRONNEMENT - 12, rue Martin Luther King – 14280 SAINT-CONTEST.

Annexes :

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

- **Annexe 1 : Document d'Information Précontractuelle**
- **Annexe 2 : Délibération du Conseil Municipal de Livarot-Pays -d'Auge en date du**
- **Annexe 3 : Carte des chemins ruraux**

Fait en autant d'exemplaires originaux que de Partie, soit 2 exemplaires. Les Parties se libèrent, également, mutuellement d'avoir à parapher les pages des présentes (sauf à parapher en face, dans la marge, en cas de rature ou d'ajout manuscrit).

Il est expressément accordé au Bénéficiaire la faculté de faire enregistrer les présentes à ses propres frais, afin de leur conférer date certaine. A cet effet, un exemplaire en plus est établi, qui sera remis au Bénéficiaire.

En signant les présentes, la personne ayant la qualité de Propriétaire ci-dessous, déclare et reconnaît avoir eu entière connaissance du contenu de l'**Annexe 1** préalablement à sa décision de s'engager, concrétisée par sa signature ci-dessous.

Le Bénéficiaire	Le Propriétaire
À _____	À _____
Date : le _____	Date : le _____
	NOM
	Prénom
	Signature

ANNEXE 1 – DOCUMENT D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE

Ce document synthétise l'ensemble des informations principales contenues dans la promesse de servitudes proposée par le Bénéficiaire au Propriétaire, ci-après le Promettant, conformément à l'article L 111-1 du Code de la consommation.

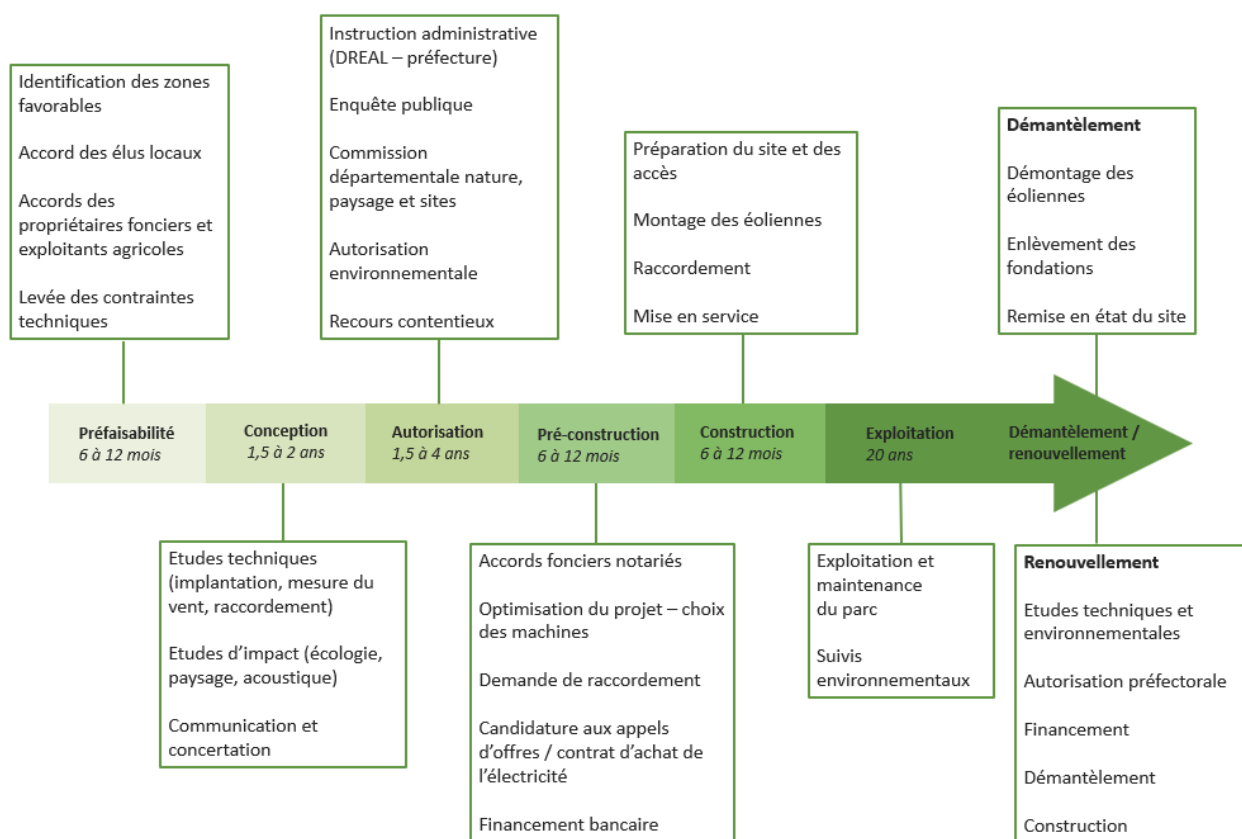
1. Identité du Bénéficiaire

SOCIETE DU PARC EOLIEN DE FAMILY, société à responsabilité limitée au capital social de 10 000 €, dont le siège social est situé au 12, rue Martin Luther King, SAINT-CONTEST (14280), immatriculée au Registre du Commerces et des Sociétés de CAEN, sous le numéro 517 402 582.

2. Présentation d'un projet éolien

Un projet éolien se caractérise par sa longue durée et sa complexité, de l'idée originelle jusqu'à la possibilité de le réaliser. A chaque étape, le Bénéficiaire évalue la faisabilité du projet et décide ou non de la poursuite de son développement en fonction des implications techniques et financières des résultats de chaque étape. Tous les frais du projet sont à la charge du Bénéficiaire.

En cas de succès du projet, un parc éolien est ensuite exploité sur une durée de 20 à 30 ans. Il peut ensuite faire l'objet d'un ou plusieurs renouvellements (repowering).



Un parc éolien comprend les éléments suivants :

- Plusieurs éoliennes et leurs fondations ;
- Un ou plusieurs postes de livraison électrique ;
- Des plateformes de grutage ;
- Des chemins d'accès ;
- Un réseau de câbles électriques enterrés.

3. Aspects contractuels

Le Promettant s'engage à ne consentir, directement ou indirectement, aucun droit susceptible de concurrencer ou de restreindre ceux que le Bénéficiaire tire de la Promesse.

A. Promesse de servitudes

Définition :

La Promesse est un contrat signé par le Bénéficiaire et le Promettant portant sur le Terrain appartenant au Propriétaire.

Objet :

Pendant toute la durée de la Promesse, le Promettant autorise le Bénéficiaire à accéder au Terrain pour mener les études nécessaires au Projet.

Le Propriétaire s'engage irrévocablement et définitivement à donner au Bénéficiaire comme servitude, le Terrain objet de la Promesse.

Les servitudes pourront naître et prendre effet en cas de levée d'option, décidée unilatéralement par le Bénéficiaire. La levée d'option permet au bénéficiaire de conclure les termes du contrat indiqués dans la Promesse. Le seul consentement du Bénéficiaire suffit et peut être exercé durant les 12 années que peut durer la Promesse.

Durée :

La Promesse est consentie pour une période de **SEPT (7) ans**. Le Bénéficiaire a la faculté de proroger le terme de la Promesse d'une durée de **CINQ (5) ans**. Cette durée tient compte des spécificités liées à un projet éolien.

B. Constitution de servitudes

Définition :

Une servitude est un lien entre deux parcelles (fonds dominant et fonds servant), qui met une parcelle au service de l'autre. Les servitudes peuvent être permanentes ou temporaires.

Objets :

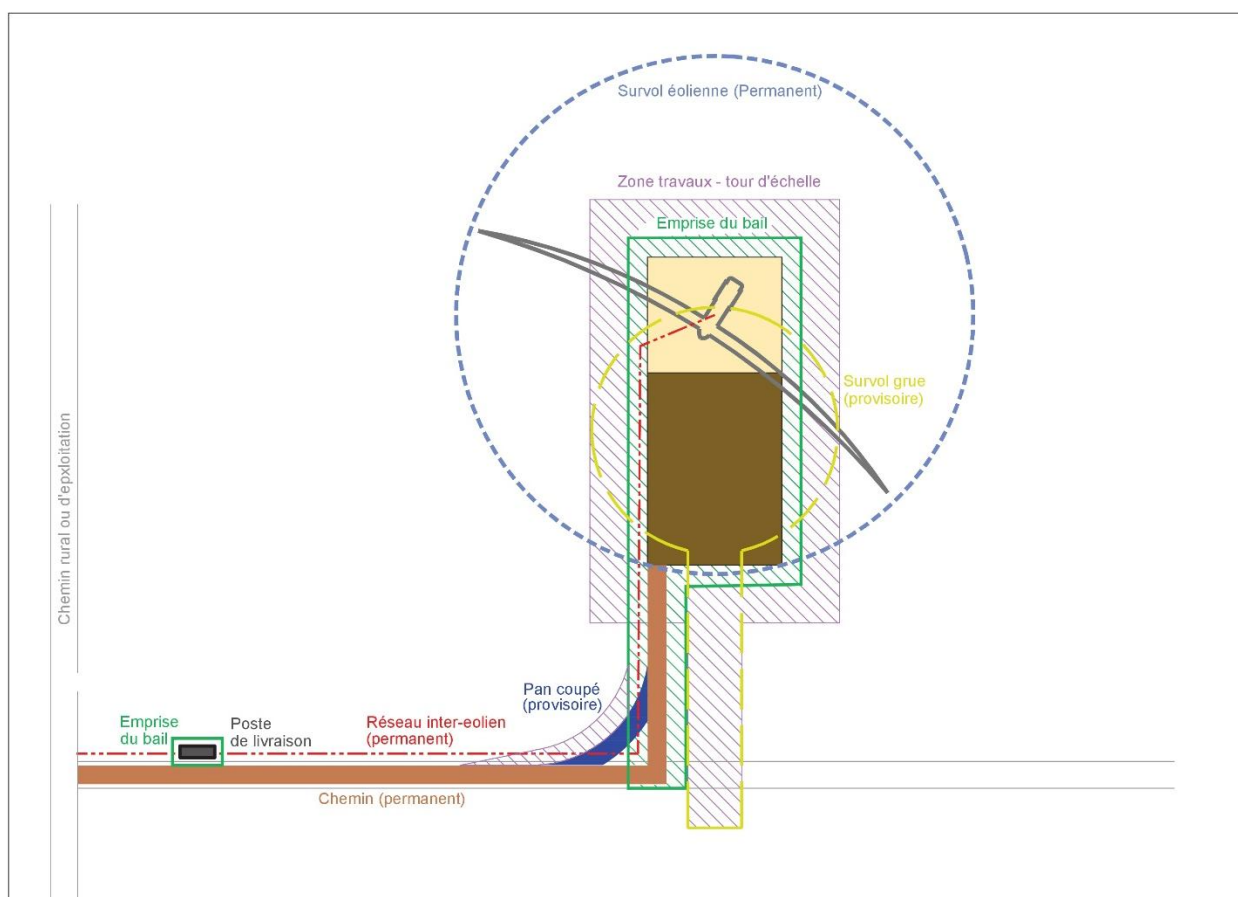
- Accès permanent ou provisoire ;
- Enfouissement de câbles ;
- Surplomb de pales d'éolienne ;
- Réalisation de talus et/ou de zones de stockage de terre permanents ;
- Réalisation de travaux de construction (Grue, stockage de pales, élargissement provisoire d'accès ou de plateforme).

Formation :

La naissance d'une ou plusieurs servitudes est subordonnée à la seule décision du Bénéficiaire, par une levée d'option.

Indemnités :

Certaines servitudes font l'objet d'une indemnité au profit du Propriétaire.



4. Indemnités, termes et paiements

Le Bénéficiaire est redevable au profit du Propriétaire des indemnités suivantes :

- **Indemnité par « Période » (tous les 365 jours successifs ou 366 les années bissextiles) :**

MILLE (1 000) euros par mégawatt MW installé par le Bénéficiaire sur le territoire de la Commune.

Modalités : ce montant est versé au Propriétaire le 31 décembre de chaque année, et pour la première fois le 31 décembre suivant la date d'ouverture de chantier par le Bénéficiaire concernant le/les fonds dominant(s) d'une ou plusieurs de ces servitudes, au « *pro rata temporis* ». L'indemnité sera révisée chaque année par analogie avec la formule de révision des prix des contrats d'achat de l'électricité d'origine éolienne.

5. Démantèlement - Remise en état

Le Bénéficiaire et sa filiale dédiée à l'exploitation du parc éolien ont l'obligation de **démanteler le parc éolien et de remettre en état le site** pour qu'il retrouve sa vocation initiale.

Le démantèlement comprend :

- Le démantèlement des installations de production d'électricité, du(es) poste(s) de livraison ainsi que les câbles dans un rayon de 10 mètres autour des aérogénérateurs et des postes de livraison ;
- L'excavation de la totalité des fondations jusqu'à la base de leur semelle, à l'exception des éventuels pieux ;
- Le décaissement des aires de grutage et des chemins d'accès sur une profondeur de 40 centimètres et le remplacement par des terres de caractéristiques comparables aux terres à proximité de l'installation.

Le montant des garanties financières visant à couvrir une défaillance du Bénéficiaire lors de la remise en état du site est de SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75 000 €) par éolienne de DEUX (2) MW maximum et de SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75 000€) plus VINGT CINQ MILLE EUROS (25 000€) par MW par éolienne de puissance supérieure à DEUX (2) MW.

Le montant des garanties financières est actualisé tous les cinq ans. En cas de renouvellement de toute ou partie du parc éolien, le montant initial est réactualisé en fonction de la puissance des nouvelles éoliennes. Ces garanties peuvent être mises en œuvre par le Préfet en cas de défaillance du Bénéficiaire.

ANNEXE 2 – DELIB ERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200060515-20251103-2025-11-07-01-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07/11/2025

ANNEXE 3 – CARTE DES CHEMINS RURAUX

