



Quénéa'ch

# Projet éolien

"STER LAIR"

Signataires :

Monsieur LE FLOC'H Hervé,  
maire de la commune de  
GOURIN

Monsieur QUENEA Pascal.

Terrains :

YE 32 et YM 14

*Commune de*

GOURIN

Propriétaire :

Commune de GOURIN

# PROTCOLE D'ACCORD EN VUE DE LA CONSTRUCTION DU PARC EOLIEN " STER LAIR"

## REPERES

---

- Durée de la promesse de constitution de servitudes → 7 à 10 ans
  
- Durée de l'acte de constitution de servitudes → 32 à 42 ans
  
- Modalités de calcul de la redevance pour la constitution de servitudes :
  - Servitude de tréfonds → 3 euros par mètre linéaire
  - Servitude de surplomb → 300 euros
  - Servitude d'accès → 1 euro par mètre carré
  - Servitude de tour d'échelle → selon les tarifs de la Chambre d'Agriculture
  
- Montant de dédommagement en cas d'atteintes aux cultures pour l'agriculteur → selon les tarifs de la Chambre d'Agriculture

## **PROTOCOLE D'ACCORD EN VUE DE LA CONSTRUCTION D'UN PARC EOLIEN**

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>6</b>
<b>PREMIERE PARTIE – DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES.....</b>	<b>7</b>
ARTICLE 1 – OBJET ET DESIGNATION .....	7
ARTICLE 2 – EXCLUSIVITE .....	7
ARTICLE 3 – AUTORISATION D'ACCEDER, DE REALISER DES ETUDES ET/OU DES CONSTRUCTIONS ET DE DEPOSER TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION .....	8
ARTICLE 4 – INDEMNITE .....	8
ARTICLE 5 – DESTINATION DE L'EMPLACEMENT MIS A DISPOSITION .....	9
ARTICLE 6 – PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES .....	10
ARTICLE 7 – RÉALISATION ET RÉITERATION DE LA PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES.....	10
ARTICLE 8 – DUREE .....	10
ARTICLE 9 – INEXÉCUTION DE LA PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES AVANT LA LEVÉE D'OPTION .....	11
ARTICLE 10 – FACULTÉ DE SUBSTITUTION .....	11
<b>DEUXIEME PARTIE – DISPOSITIONS RELATIVES AU FUTUR ACTE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES .....</b>	<b>12</b>
ARTICLE 11 – CONDITIONS SUSPENSIVES .....	12
ARTICLE 12 – CONSTITUTION DE SERVITUDES .....	12
ARTICLE 13 – REDEVANCE.....	14
ARTICLE 14 – DUREE DE LA FUTURE CONSTITUTION DE SERVITUDES.....	15
ARTICLE 15 – CESSION .....	16
ARTICLE 16 – GARANTIE DE JOUISSANCE DES LIEUX LOUES .....	16
ARTICLE 17 – PUBLICITE.....	16
<b>TROISIEME PARTIE – DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>17</b>
ARTICLE 18 – DECLARATIONS .....	17
ARTICLE 19 – OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE .....	17
ARTICLE 20 – CONFIDENTIALITE .....	18
ARTICLE 21 – SOLIDARITE DES AYANTS DROIT DU PROPRIETAIRE .....	18
ARTICLE 22 – DISPARITION DE LA PERSONNE MORALE .....	18
ARTICLE 23 – RESPONSABILITE .....	18
ARTICLE 24 – AFFIRMATION DE SINCERITE .....	18
ARTICLE 25 – DROIT APPLICABLE - JURIDICTION.....	18
ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE .....	19
ARTICLE 27 – FRAIS .....	19

## PROTOCOLE D'ACCORD EN VUE DU DEVELOPPEMENT D'UN PARC EOLIEN

### ENTRE D'UNE PART :

Nom : Prénom :  
Né à : COMMUNE DE GOURIN Le :  
Adresse : 24 RUE JACQUES RODALLEC Ville :  
Code Postal : 56110 GOURIN née le : à  
Marié à

représentée par M. LE FLOC'H Hervé,

Agissant en qualité de maire de la commune

Nom : Prénom :  
Née à : Le :  
Adresse : Code Postal :  
Ville :  
Mariée à né le : à

Agissant en qualité de : Propriétaire  / Nu-propiétaire  / Usufruitier

Ci-après dénommé(s) le « **Propriétaire** »

### ET D'AUTRE PART :

La société **QUENEA'CH**, Société par actions simplifiée au capital de 1.706.926 euros dont le siège social est situé 7, Place du Champ de Foire, 29270 CARHAIX-PLOUGUER, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BREST sous le n° 509 058 699, représentée par Monsieur Pascal QUENEA, en sa qualité de Président, dûment habilité

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** »

## **PREAMBULE**

Le Bénéficiaire envisage le développement, la construction et l'exploitation d'un projet de parc éolien sur le territoire de la commune de GOURIN (ci-après le « **Projet** »).

Ce parc éolien pourrait être composé de plusieurs aérogénérateurs, d'une capacité de production individuelle estimée entre 0,5 MW (Mégawatt) et 5 MW (Mégawatts), et d'un ou plusieurs poste(s) de livraison électrique.

Dans le cadre de cet objet, le Bénéficiaire va engager diverses études. De façon préalable à l'engagement de ces études, le Bénéficiaire a contacté les Propriétaires et exploitants agricoles des terrains sur lesquels pourrait être exploité le parc éolien afin, d'une part, d'être autorisé à procéder auxdites études sur le terrain et, d'autre part, de convenir des conditions d'un acte de constitution de servitudes dans l'hypothèse où les études précitées seraient concluantes et les conditions indiquées ci-après seraient réunies.

Le présent protocole d'accord inclut une promesse de constitution de servitudes, susceptible d'être réitérée devant notaire.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit.

## **PREMIERE PARTIE – DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES**

### **ARTICLE 1 – OBJET ET DESIGNATION**

Les terrains du Propriétaire, objet de la présente promesse sont définis dans le tableau figurant ci-dessous (ci-après le « Terrain »).

<b>Section</b>	<b>N°</b>	<b>Lieudit</b>	<b>Commune</b>	<b>Nature</b>
YE	32	KERNAON	GOURIN	CHEMIN
YM	14	KERGUICHER	GOURIN	CHEMIN

Il est ici précisé que les parcelles ci-dessus cadastrées pourront être divisées au moyen d'un document d'arpentage.

Le Terrain est destiné à recevoir des aménagements liés à l'installation d'éolienne(s), ainsi que l'ensemble de leurs équipements techniques.

Le Propriétaire déclare que toutes les parcelles du Terrain lui appartiennent et que toutes sont entièrement libres.

### **ARTICLE 2 – EXCLUSIVITE**

Le Propriétaire consent au Bénéficiaire une exclusivité sur le Terrain afin de développer le Projet pour la période prévue à l'Article 8 ci-après.

En conséquence de cette exclusivité, le Propriétaire s'interdit de mener toute action, participer ou réaliser toute opération pouvant directement ou indirectement affecter le Projet.

Le Propriétaire, ou ses successeurs éventuels, s'engagent pendant la durée des présentes à ne conférer aucun droit réel ni charges quelconques sur les biens, objet de la convention, et à ne consentir aucun bail, même précaire, comme aussi de n'y apporter aucun changement susceptible d'en changer la nature ou de la déprécier, sauf accord exprès du Bénéficiaire.

Le Propriétaire s'interdit, par ailleurs, de contracter avec tout tiers pour des projets d'implantation de parcs éoliens et/ou des projets susceptibles de porter atteinte à la réalisation de l'objet de la présente promesse, sous réserve du renouvellement des contrats qu'il a conclus antérieurement à la signature de la promesse (par exemple le renouvellement du bail agricole), sur des terrains appartenant et/ou exploités par le Propriétaire sur le territoire des communes figurant dans le tableau de l'Article 1. Il pourra être dérogé à cette disposition sur accord écrit préalable de la part du Bénéficiaire.

Le Propriétaire s'engage, enfin, à ne rien entreprendre ou laisser entreprendre sur le Terrain objet des présentes qui pourrait représenter une gêne pour le bon fonctionnement des éoliennes. Il pourra être dérogé à cette disposition sur accord écrit préalable de la part du Bénéficiaire.

### **ARTICLE 3 – AUTORISATION D'ACCEDER, DE REALISER DES ETUDES ET/OU DES CONSTRUCTIONS ET DE DEPOSER TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION**

Le Propriétaire donne, avant réalisation de la promesse de constitution de servitudes et sa réitération par acte authentique, au Bénéficiaire ou à toute entreprise autorisée par le Bénéficiaire (bureau d'étude par exemple) l'ensemble des autorisations nécessaires au développement et à la réalisation des études afin de développer le Projet.

En conséquence le Propriétaire autorise le Bénéficiaire, directement ou indirectement, à :

- accéder au Terrain par tous moyens, en tout temps et sans avoir une quelconque obligation de prévenance ;
- réaliser les études préalables à l'implantation de(s) (l') aérogénérateur(s) sur le Terrain et plus généralement toutes les études nécessaires au Projet ;
- installer, construire un équipement de mesure de vent (un mât de mesure, un système SODAR (appareil de télédétection en météorologie) ou un système LIDAR (technique de mesure à distance à partir d'un faisceau de lumière). Le Propriétaire, après avoir validé l'emplacement de l'équipement de mesure avec le Bénéficiaire, autorise ce dernier à réaliser les travaux inhérents à cette opération ;
- déposer auprès de toute administration les demandes d'autorisations nécessaires à la réalisation du Projet y compris autorisations de défrichement. Le Propriétaire confirmera par acte séparé cette autorisation et s'engage, en tout état de cause à signer toute demande ou formulaire qui lui serait présenté par le Bénéficiaire en vue de la réalisation du Projet ;
- procéder à tout affichage sur le Terrain ; et
- de manière plus générale, mener toute action, participer, réaliser ou faire réaliser toute opération pouvant directement ou indirectement permettre la réalisation du Projet.

Ces opérations s'exerceront aux seuls frais du Bénéficiaire. Il devra, en outre, prendre et faire prendre toute mesure, afin que lesdites opérations soient effectuées selon les règles de l'art, par des personnes qualifiées et agissant dans le cadre de leurs activités professionnelles.

### **ARTICLE 4 – INDEMNITE**

En contrepartie de l'autorisation prévue à l'Article 3 et prévoyant l'implantation d'un mât de mesure de vent, le Bénéficiaire versera une indemnité forfaitaire annuelle de mille euros (1 000€), répartie à parts égales entre le Propriétaire et/ou l'exploitant agricole, à compter du premier jour de l'installation du mât sur le Terrain. Les paiements suivants seront versés chaque année à la date anniversaire du premier paiement.

En contrepartie de l'autorisation prévue à l'Article 3 et prévoyant l'implantation d'un système SODAR ou LIDAR, le Bénéficiaire versera une indemnité forfaitaire annuelle de cent cinquante euros (150 €), répartie à parts égales entre le Propriétaire et/ou l'exploitant agricole, à compter du premier jour de l'installation du système sur le Terrain. Les paiements suivants seront versés chaque année à la date anniversaire du premier paiement.

Dans l'hypothèse où le Propriétaire est également exploitant agricole ou qu'il n'y a pas ou plus d'exploitant agricole, la totalité de ces sommes revient au Propriétaire.

Le Propriétaire exploitant, ou l'exploitant agricole s'il existe, sera indemnisé des éventuels dommages causés par le Bénéficiaire aux cultures. Les Parties s'engagent à ce que les

indemnités soient déterminées sur la base des derniers barèmes édités par la Chambre d'Agriculture.

## **ARTICLE 5 – DESTINATION DE L'EMPLACEMENT MIS A DISPOSITION**

Le Propriétaire autorise la constitution, sur le Terrain identifié à l'article 1, des servitudes visées ci-après aux articles 5.1 à 5.5. Une servitude est une charge qui est imposée à un fonds dit « fonds servant » au profit d'un fonds bénéficiaire dit « fonds dominant ».

En conséquence, le Terrain objet de la présente convention, ci-dessus désigné, est strictement destiné à un usage technique et ne pourra être utilisé en bureau, stockage de marchandises ou réception de clientèle quelconque. En conséquence, la présente convention n'est pas soumise aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce et ne pourra donner lieu à la propriété commerciale pour le Bénéficiaire.

### **5.1 Servitude de tréfonds**

Le Propriétaire autorise le Bénéficiaire à installer, entretenir, enlever et remplacer, sur le Terrain, les lignes électriques (câbles) nécessaires au raccordement de l'unité au réseau ainsi qu'à son fonctionnement, à une profondeur pouvant aller de 0,80 mètre à 1,20 mètre.

### **5.2 Servitude de prospect**

Afin d'éviter d'influencer la production d'électricité par les éoliennes qui seront implantées par le Bénéficiaire sur les parcelles voisines, le Propriétaire du fonds servant s'interdit, à titre de servitude réelle, au seul profit dudit fonds dominant, du Bénéficiaire et de ses ayants droit, d'effectuer aucune construction, ni clôture, ni plantation, sauf des plantations, clôtures et constructions dont la hauteur n'excéderait pas 2,50 mètres, le tout sur le Terrain objet des présentes, à l'exception des aménagements bocagers et linéaires en bordure du Terrain.

### **5.3 Servitude de surplomb**

Le Propriétaire autorise sur le Terrain, le surplomb et l'ombre portée des pales, d'une ou de plusieurs éoliennes, située(s) sur une ou plusieurs parcelle(s) voisine(s) de celles désignées dans le présent document.

### **5.4 Servitude de tour d'échelle**

Afin de permettre l'entretien, la réparation, voire la reconstruction des bâtiments du fonds dominant ainsi que la dépose de l'éolienne sur le fonds servant, le Propriétaire autorise le Bénéficiaire à poser une échelle, un échafaudage, des grues, des outils, sur un cercle maximum de 150 mètres autour de l'éolienne le temps des réparations envisagées qui s'avèreraient nécessaires.

### **5.5 Servitude d'accès**

Le Propriétaire autorise le Bénéficiaire à créer, entretenir, enlever et remplacer, sur le Terrain, une voie d'accès et de passage pour toutes personnes et tous véhicules chargés de l'installation, de l'entretien ou de l'exploitation de l'ensemble des aménagements constitutifs du parc éolien (aérogénérateur, poste de livraison...). Cet accès (renforcé en pierres concassées) pourra notamment prendre la forme d'un virage, c'est-à-dire un aménagement

empiétant sur la parcelle objet des présentes afin de permettre ou faciliter la circulation des convois routiers nécessaires à la construction, à l'exploitation, ou au démantèlement du parc éolien.

#### **ARTICLE 6 – PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES**

Le Propriétaire confère au Bénéficiaire la faculté de disposer, sous forme de constitution de servitudes définies à l'article 13, le Terrain tel qu'identifié à l'Article 1.

Le Propriétaire prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit, même incapables.

Le Bénéficiaire accepte la présente promesse de constitution de servitudes en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra, notamment au vu du dossier administratif, financier et technique permettant de connaître la faisabilité de l'opération d'ensemble.

#### **ARTICLE 7 – RÉALISATION ET RÉITÉRATION DE LA PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES**

Dans le délai prévu à l'Article 8, la signature de l'acte contenant constitution de servitudes pourra intervenir à tout moment à l'initiative du Bénéficiaire.

Le cas échéant, la constitution de servitudes sera régularisée dans un délai maximal de trois (3) mois à compter de la seule demande du Bénéficiaire de signer l'acte de constitution de servitudes, formalisée par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Propriétaire par le Bénéficiaire.

Le Propriétaire s'engage dès à présent à se rendre au rendez-vous notarial prévu pour la lecture de l'acte réitéré en la forme authentique, et que le Bénéficiaire portera à sa connaissance par avance.

Dans cette perspective, le Propriétaire s'engage également dès à présent à fournir au notaire qui lui en ferait la demande toute pièce nécessaire à la rédaction d'un acte notarié de constitution de servitudes.

A défaut de signature de l'acte de constitution de servitudes par le Propriétaire, le notaire rédacteur dressera procès-verbal de carence en la forme authentique et procédera à sa publication. Le Bénéficiaire pourra alors assigner le Propriétaire afin de le voir condamner sous astreinte à signer ladite constitution de servitudes ou à intervenir à l'acte.

Dans cette hypothèse, les taxes, frais et droits afférents à la publication du procès-verbal de carence et de l'assignation le cas échéant, seront remboursés par le Propriétaire au Bénéficiaire, sans préjudice de tous dommages et intérêts éventuels.

#### **ARTICLE 8 – DUREE**

La présente promesse de constitution de servitudes engage les Parties ou leurs successeurs éventuels pour une période de sept (7) ans, à compter de la date de signature des présentes.

Cette durée peut être étendue de deux manières alternatives :

- Le Bénéficiaire peut transmettre au Propriétaire, soit la preuve d'un dépôt des autorisations administratives nécessaires à l'accomplissement du Projet, soit l'attestation de paiement de l'acompte demandé par le gestionnaire du réseau électrique auquel se raccorde le Projet. Cette transmission peut avoir lieu à tout moment avant l'expiration de la présente promesse de constitution de servitudes et a pour effet de prolonger la durée de la présente de deux (2) années supplémentaires.
- En cas de recours portant sur le projet éolien objet de la présente, la promesse de constitution de servitudes sera automatiquement prolongée d'une durée supplémentaire de trois (3) années.

**La durée minimale de la présente promesse de constitution de servitudes est ainsi de sept (7) ans et sa durée maximale est de dix (10) ans.**

Il est expressément convenu que faute pour le Bénéficiaire d'avoir levé l'option, dans les formes et délais fixés à l'Article 7, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse, celle-ci étant alors considérée comme nulle et non avenue, le Propriétaire recouvre par la seule échéance du terme, non suivie de la réalisation par le Bénéficiaire, son entière liberté sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

#### **ARTICLE 9 – INEXÉCUTION DE LA PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES AVANT LA LEVÉE D'OPTION**

Le Bénéficiaire dispose du droit d'exiger du Propriétaire promettant que le défaut d'exécution de son engagement de constituer des servitudes selon les modalités prévues par le présent protocole d'accord se résolve en nature même s'il a lieu avant la levée d'option, plutôt qu'en dommages et intérêts.

#### **ARTICLE 10 – FACULTÉ DE SUBSTITUTION**

Le Bénéficiaire aura la faculté de substituer toute personne physique ou morale de son choix à la présente promesse de constitution de servitudes, à la condition expresse que cette substitution n'entraîne aucune modification aux présentes sous quelque forme que ce soit.

## **DEUXIEME PARTIE – DISPOSITIONS RELATIVES AU FUTUR ACTE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES**

L'acte contenant constitution de servitudes sera conclu notamment sous les principales conditions suivantes, sachant que le Propriétaire s'engage à satisfaire les modifications éventuellement exigées par l'organisme finançant le Projet pour autant que les conditions financières ne soient pas modifiées.

### **ARTICLE 11 – CONDITIONS SUSPENSIVES**

Il est expressément convenu que la constitution de servitudes, bien qu'engageant les Parties dès sa signature, n'entrera en vigueur (ci-après la « **Date d'Entrée en Vigueur** ») que lorsque toutes les conditions suspensives énoncées ci-après seront réalisées :

- obtention d'une Autorisation Environnementale ou de toute autre autorisation administrative en tenant lieu nécessaire à la réalisation du Projet ci-dessus visé, purgés de tous recours ;
- obtention des autorisations et servitudes nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du parc éolien ;
- obtention de l'accord de la/des commune(s) pour l'utilisation des voies d'accès communales nécessaires au chantier de construction et à l'exploitation ;
- signatures des baux entre le Bénéficiaire et les autres Propriétaires et exploitants agricoles relatifs aux terrains concernés par le Projet ;
- obtention du certificat ouvrant droit au complément de rémunération, dans les cas où celui-ci est requis ;
- signature de la convention de raccordement entre EDF (ou autre) et le Bénéficiaire ;
- signature d'un contrat d'achat de l'électricité produite ;
- obtention d'un accord de financement bancaire pour la construction du parc éolien ; et
- obtention de toute autre pièce ou document exigés par une réglementation nouvelle pendant la durée de la promesse.

L'ensemble des conditions suspensives énumérées ci-dessus étant stipulées en faveur du Bénéficiaire, il est expressément convenu que ce dernier aura la faculté de renoncer à la réalisation d'une ou de plusieurs d'entre elles, à la condition d'en informer le Propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **ARTICLE 12 – CONSTITUTION DE SERVITUDES**

Une servitude est une charge qui est imposée à un fonds dit « fonds servant » au profit d'un fonds bénéficiaire dit « fonds dominant ».

Le Propriétaire autorise la constitution, sur le Terrain identifié à l'article 1, d'une partie ou de l'ensemble des servitudes suivantes, moyennant le versement de(s) redevance(s) dont les modalités de calcul sont prévues à l'Article 14.

En conséquence, le Propriétaire offre irrévocablement au Bénéficiaire le droit de grever sur le Terrain objet des présentes diverses servitudes conventionnelles nécessaires à la construction, à l'exploitation et au démantèlement du parc éolien sur les différentes parcelles non prises à bail emphytéotique, en qualité de fonds servant, au profit du fonds dominant qui constituera l'assiette d'implantation de l'éolienne.

Les servitudes prennent effet à la Date d'Entrée en Vigueur de l'acte de constitution de servitudes et prennent fin après la remise en état du site.

Pour les besoins des présentes, pourront être constituées les servitudes suivantes :

### **12.1 Servitude de tréfonds**

A titre de servitude réelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du propriétaire du fonds dominant un droit de passage en tréfonds de toutes canalisations et de toutes lignes souterraines. Ce droit de passage profitera au Bénéficiaire, à ses ayants-droit et préposés, pour le besoin de ses activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de 5 mètres et d'une profondeur pouvant aller de 0,80 mètres à 1,20 mètres.

Le Bénéficiaire fera exécuter les travaux nécessaires, à ses frais exclusifs par les services compétents, selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Le Bénéficiaire assurera l'entretien de ces gaines et canalisations, par les seuls services compétents, à ses frais exclusifs, ainsi que leur remise en état si nécessaire.

En outre, le Propriétaire du fonds servant s'interdit de creuser, ou faire creuser, à une profondeur supérieure à 0,50 mètre sur l'assiette de la servitude de passage tréfoncière.

### **12.2 Servitude de prospect**

Afin d'éviter d'influencer la production d'électricité par les éoliennes qui seront implantées par le Bénéficiaire sur les parcelles voisines, le Propriétaire du fonds servant s'interdit, à titre de servitude réelle, au seul profit dudit propriétaire du fonds dominant, du Bénéficiaire et de ses ayants droit, d'effectuer aucune construction, ni clôture, ni plantation, hormis les plantations, clôtures et constructions dont la hauteur n'excéderait pas 2,50 mètres, le tout sur le Terrain objet des présentes, à l'exception des aménagements bocagers et linéaires en bordure du Terrain.

### **12.3 Servitude de surplomb**

Le Bénéficiaire précise que les pales des éoliennes, devant être implantées sur les parcelles contiguës au Terrain, pourraient surplomber le Terrain.

Dans ce cas, et en conséquence, à titre de servitude réelle, le Propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, du Bénéficiaire et de ses ayants droit, une servitude de surplomb. Le Propriétaire du fonds servant autorise sur le Terrain, le surplomb et l'ombre portée des pales, d'une ou de plusieurs éoliennes, située(s) sur une ou plusieurs parcelle(s) voisine(s) de celles désignées dans le présent document.

Ce droit de surplomb s'exercera telle que représentée au plan figurant en Annexe 1, approuvé par les Parties.

#### **12.4 Servitude de tour d'échelle**

A titre de servitude réelle, le Propriétaire du fonds servant constitue, au profit du Propriétaire du fonds dominant et de ses propriétaires successifs, une servitude de tour d'échelle.

Ce droit profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés ainsi qu'au Bénéficiaire du fond dominant, et ses ayants-droit.

Ce droit de poser une échelle, un échafaudage, des grues, des outils, s'exercera exclusivement sur un cercle maximum de 150 mètres autour de ladite éolienne. Il permettra l'entretien, la réparation, voire la reconstruction des bâtiments du fonds dominant, ainsi que la dépose des éléments de l'éolienne sur le fonds servant, afin de pouvoir y travailler dans les règles de l'art, le temps des réparations envisagées qui s'avèreraient nécessaires.

Il s'exercera aux seuls frais du Propriétaire du fonds dominant et/ou de son Bénéficiaire, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état dans lequel il les a trouvés. Le Bénéficiaire devra, en outre, prendre et faire prendre toute mesure afin que la pose des échelles, échafaudages et grues soit effectuée selon les règles de l'art, par des personnes qualifiées et agissant dans le cadre de leurs activités professionnelles.

Le Bénéficiaire du tour d'échelle devra prévenir le Propriétaire du fonds servant au moins sept (7) jours à l'avance, par tous moyens à sa convenance, sauf en cas d'urgence dûment justifié.

#### **12.5 Servitude d'accès**

A titre de servitude réelle, le Propriétaire du fonds servant constitue, au profit du Propriétaire du fonds dominant, du Bénéficiaire et de leurs ayants droit respectifs, une servitude d'accès et de passage pour toutes personnes et tous véhicules chargés de l'installation, de l'entretien ou de l'exploitation du Projet.

Cet accès (renforcé en pierres concassées) pourra notamment prendre la forme d'un virage, c'est-à-dire un aménagement empiétant sur la parcelle objet des présentes afin de permettre ou faciliter la circulation des convois routiers nécessaires à la construction, à l'exploitation, ou au démantèlement du parc éolien.

### **ARTICLE 13 – REDEVANCE**

#### **13.1 Redevances pour la constitution de servitudes**

Le Propriétaire autorise la constitution d'une partie ou de l'ensemble des servitudes suivantes, sur le Terrain identifié à l'article 1, moyennant le versement d'une ou des redevance(s) individuellement calculé(es) comme suit :

- S'agissant de la **servitude de tréfonds**, l'enfouissement de câbles ou de canalisations fera l'objet d'une redevance unique calculée en fonction de la longueur de la servitude grevant le fonds, versée au moment des travaux. Le montant de cette redevance est de **trois (3) euros par mètre linéaire** pour l'ensemble des câbles, nette de taxe. Le Propriétaire exploitant ou l'exploitant agricole, s'il existe, sera indemnisé une seule fois pour les dégâts engendrés par la réalisation de cette tranchée selon les barèmes de la chambre d'Agriculture.

- S'agissant de la servitude de **surplomb des pales**, le survol des parcelles implique le versement d'une redevance annuelle d'un montant de **trois cents (300) euros**.
- S'agissant de la **servitude d'accès**, tout mètre carré d'accès nouvellement créé, élargi ou agrandi sur les parcelles objet des présentes, à l'exception de la Parcelle d'implantation, ouvre droit au versement d'une redevance annuelle d'un **(1) euro par mètre carré**.

### **13.2 Conditions et modalités de paiement**

Les redevances visées à l'Article 13.1 des présentes seront réparties à parts égales entre le Propriétaire et l'exploitant agricole. Dans l'hypothèse où le Propriétaire est également exploitant agricole ou qu'il n'y a pas d'exploitant agricole, la totalité de ces sommes revient au Propriétaire.

Le motif de l'indemnisation de l'exploitant agricole est l'impossibilité, présente, future ou potentielle, d'exploiter le terrain d'implantation. En conséquence, le Bénéficiaire s'engage à indemniser l'exploitant agricole pour l'ensemble des gênes occasionnées lors des phases potentielles de construction et d'exploitation liées au projet éolien, qui incluent sans s'y limiter, les élargissement ou mises en place de pistes ou chemins d'accès, des aires de stationnement d'engins, des postes électriques et équipements techniques divers.

Les redevances convenues sont payables annuellement et à terme échu pour la période courue du premier janvier au trente-et-un décembre.

Le paiement devra être effectué au plus tard le trente-et-un janvier de chaque année. Le montant de la première redevance sera versé à terme échu, au prorata du temps couru à compter de la date d'ouverture de chantier jusqu'au trente-et-un décembre de l'année d'ouverture du chantier.

Le Bénéficiaire s'engage à justifier de la date d'ouverture de chantier à première demande du Propriétaire.

Les redevances uniques seront versées au plus tard le trente-et-un janvier de l'année suivant l'année de déclaration d'ouverture du chantier.

Les redevances annuelles seront révisées annuellement, en fonction de la variation de l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité à EDF et tel que défini en Annexe 2 des présentes.

### **ARTICLE 14 – DUREE DE LA FUTURE CONSTITUTION DE SERVITUDES**

La constitution de servitudes sera conclue pour une durée de trente-deux (32) années entières et consécutives, à compter de la Date d'Entrée en Vigueur.

La constitution de servitudes pourra ensuite, à la seule initiative du Bénéficiaire, être reconduite par période successive de cinq (5) années dans la limite de deux (2) fois.

**En conséquence, la constitution de servitudes aura une durée minimale de trente-deux (32) ans et une durée maximale de quarante-deux (42) ans.**

Pour toute prorogation du terme, le Bénéficiaire portera l'exercice qu'il ferait de cette faculté à la connaissance du Propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception trois (3) mois au plus tard avant la date d'échéance de l'acte contenant constitution de servitudes.

En cas de retrait ou de non-renouvellement de l'une des autorisations administratives dont bénéficie le Bénéficiaire, de recours d'un tiers (ce quelle que soit la forme du recours), ou en cas de survenance de toutes raisons financières ou techniques impératives pour le Bénéficiaire, l'acte de constitution de servitudes pourra être résilié par le Bénéficiaire à tout moment, à charge pour lui de prévenir le Propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins trois (3) mois à l'avance. Toutefois, cette résiliation ne pourra intervenir qu'à compter de la dix-neuvième année.

Dans cette hypothèse, le Bénéficiaire versera au Propriétaire, à titre d'indemnité forfaitaire et définitive, le montant de la redevance à verser au titre de l'annuité considérée.

#### **ARTICLE 15 – CESSION**

Le Bénéficiaire pourra librement céder tout ou partie des droits qu'il tient des présentes ou les apporter en société et le notifier au Propriétaire, au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le Propriétaire à l'exécution de toutes les conditions des présentes.

En cas de fusion, scission ou apport partiel d'actifs du Bénéficiaire, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit au Bénéficiaire dans tous les droits et obligations découlant des présentes.

Toutes autres cessions ou apports en sociétés seront notifiés par exploit d'huissier au Propriétaire.

Une telle notification libérera le Bénéficiaire de l'exécution de toutes les charges et conditions des présentes, sans aucune solidarité avec son successeur.

#### **ARTICLE 16 – GARANTIE DE JOUISSANCE DES LIEUX LOUES**

Le Propriétaire du Terrain objet de la présente convention déclare que ledit Terrain sera entièrement libre de toute location ou occupation quelconque le jour de la prise de possession réelle ainsi déclaré.

#### **ARTICLE 17 – PUBLICITE**

Le Bénéficiaire se réserve la faculté de procéder, à ses frais, à la publicité des présentes au service de la publicité foncière compétent.

## **TROISIEME PARTIE – DISPOSITIONS FINALES**

### **ARTICLE 18 – DECLARATIONS**

Le Propriétaire et/ou l'exploitant agricole déclarent :

- que leur état-civil ou leur identification est conforme à celui ou celle figurant en tête des présentes ;
- qu'ils ne sont pas susceptibles, actuellement ou ultérieurement, d'être l'objet de poursuites, ou de mesures ou de privilèges pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de leurs biens, y compris par acte de subrogation (hypothèque par exemple) ;
- qu'ils n'ont jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou règlement transactionnel ;
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement ;
- qu'ils ne sont pas interdit, ni pourvu d'un conseil judiciaire ;
- qu'il n'existe, à leur connaissance, aucun droit concédé par eux à un tiers, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel et, plus généralement, aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle au présent acte de constitution de servitudes, sous réserve des stipulations contenues dans la première convention, aux termes des présentes.

En outre, le Propriétaire déclare qu'il est propriétaire des parcelles objet des présentes pour les avoir régulièrement acquises et être en mesure en démontrant l'origine trentenaire et régulière de propriété desdites parcelles.

Le représentant du Bénéficiaire atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution de ses engagements, il déclare notamment :

- que la société qu'il représente n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- que la société qu'il représente ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ; et
- que la société qu'il représente ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

### **ARTICLE 19 – OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE**

Le Propriétaire, quelle que soit sa qualité (usufruitier, nu-propriétaire), s'engage à donner tout élément au Bénéficiaire relatif au statut juridique des terrains en cause et notamment à lui faire connaître l'existence d'un bail à ferme ou d'un démembrement de propriété, et plus généralement apporter son concours au Bénéficiaire, si besoin, dans le cadre de ses démarches administratives.

Le Propriétaire informe au préalable le Bénéficiaire de tout changement ou modification concernant le Terrain (vente, cession, donation). Il s'engage à porter les présentes à la connaissance de toutes les personnes concernées par l'acte envisagé. Celui-ci doit impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité.

**ARTICLE 20 – CONFIDENTIALITE**

La présente convention, dans son contenu et dans sa forme, est considérée par les Parties de nature strictement confidentielle et ne doit être divulguée aux tiers en aucune façon, à l'exception de leurs ayants cause et ayants droit.

Ne sont pas entendus comme tiers : les assureurs, banquiers, conseillers, notaires, qui pourront être informés dans la stricte limite de leur service, requis à la demande d'une des Parties et ce, dans le seul objet de l'étude de la présente convention.

**ARTICLE 21 – SOLIDARITE DES AYANTS DROIT DU PROPRIETAIRE**

En cas de décès du Propriétaire s'il s'agit d'une personne physique, ou de disparition dudit Propriétaire s'il s'agit d'une personne morale, ses ayants droit, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leurs auteurs.

**ARTICLE 22 – DISPARITION DE LA PERSONNE MORALE**

En cas de disparition du Bénéficiaire, il sera mis fin à la présente constitution de servitudes à compter de la radiation du registre du commerce et des sociétés de cette personne morale. En cas de transformation de la personne morale, il ne sera pas mis fin à la présente constitution de servitudes

Le tout, sauf accord du Propriétaire de substituer, purement et simplement, à cette société l'une des sociétés dépendant du même groupe que le Bénéficiaire ou toute autre personne morale choisie par le Bénéficiaire.

**ARTICLE 23 – RESPONSABILITE**

Le Bénéficiaire sera et demeurera seul responsable des accidents et dommages qui peuvent résulter de l'exécution des travaux ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations.

En conséquence, le Propriétaire sera dégagé de toute responsabilité de ce chef, sauf dans l'hypothèse d'un sinistre qui serait de leur fait ou de celui de personnes sous leur responsabilité. Ils devront être assurés à cet effet.

**ARTICLE 24 – AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que les présentes expriment l'intégralité des conventions convenues entre elles.

**ARTICLE 25 – DROIT APPLICABLE - JURIDICTION**

La loi applicable aux présentes est la loi française.

Toute difficulté relative à l'application des présentes est soumise au Tribunal compétent du lieu de situation du Terrain.

Cette clause d'attribution de juridiction, par accord exprès des Parties, s'applique même en cas de référé.

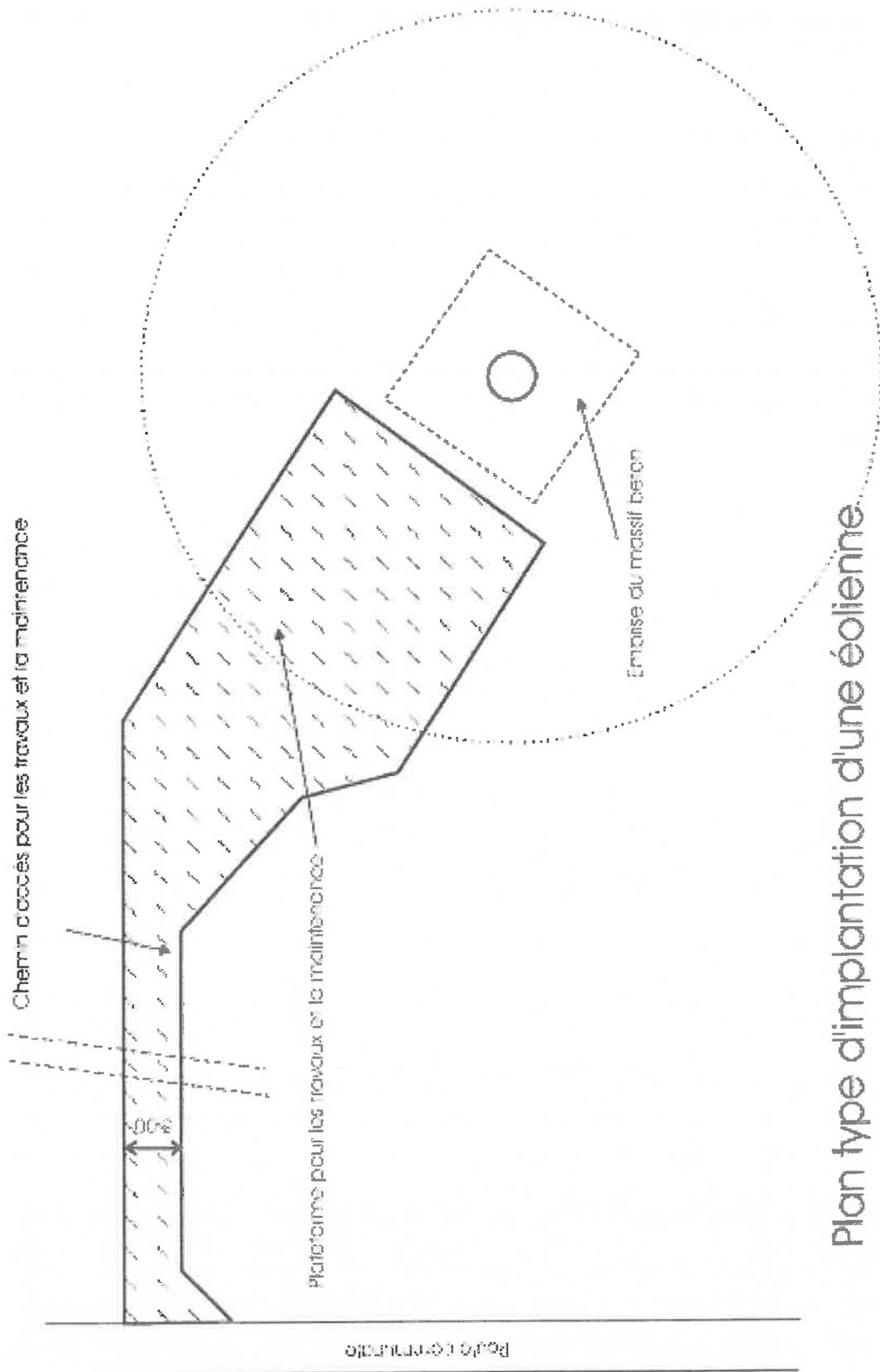
#### **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur adresse indiquée en tête des présentes.

#### **ARTICLE 27 – FRAIS**

Le montant de l'ensemble des frais et droits de cette convention ainsi que de ses suites, hormis ceux mentionnés à l'Article 7, est à la charge du Bénéficiaire, qui s'oblige à leur paiement.

### Annexe 1 : Plan type d'implantation



## Annexe 2 : Indexation

La redevance, ainsi que toutes éventuelles indemnités annuelles relatives aux servitudes seront indexés annuellement à la date du paiement de la redevance pour l'année écoulée sur la base de l'indice paru en novembre de l'année n-1, par l'application du coefficient L défini ci-après :

$$L(i) = L(0) * [P(i) / P(0)]$$

Formule dans laquelle :

L (i) = redevance dû au titre de l'année i ;

L (0) = redevance définie dans la présente constitution de servitudes ;

P (i) = Tarif d'achat du kWh du contrat d'achat en vigueur au jour de la facturation du loyer de l'année (i) ;

P (0) = Tarif d'achat du kWh du contrat d'achat en vigueur au jour de la signature de la présente constitution de servitudes.

Durant toute la durée d'exploitation du parc éolien la redevance de l'année suivante ne pourra être inférieure à celle de l'année en cours.

Par exception, il est convenu que la première redevance (prorata) ne fera l'objet d'aucune indexation.

Toute modification de l'indice « L », qui s'applique au contrat d'achat de l'énergie renouvelable ainsi produite, emportera de plein droit à sa date, la modification de la formule ci-dessus.

Si, avant l'expiration de l'acte contenant constitution de servitudes, l'un des indices de référence stipulés aux présentes cessent d'être publiés, il sera fait application de l'indice de remplacement publié par l'autorité compétente.

A défaut de publication d'un indice de remplacement, l'indice de référence applicable sera arrêté d'un commun accord entre les Parties. En cas de désaccord entre les Parties, cet indice de référence sera arrêté par un expert qu'ils choisiront d'un commun accord, ou qui sera désigné à la requête de la Partie la plus diligente, par le Président du Tribunal compétent.

**Annexe 3 : Localisation des parcelles**

Fait en 2 exemplaires à ..... Gouin ..... le ..... - 9 NOV. 2022 .....

**Comprenant :**

- Renvoi(s) approuvé(s)
- Ligne(s) entière(s) rayées(s)
- Chiffre(s) rayé(s) nul(s)
- Mot(s) rayé(s) nul(s)

LE BENEFICIAIRE

LE PROPRIETAIRE

Le Maire



Hervé LE FLOCH

FIN DU DOCUMENT



**Accord pour  
une étude de faisabilité,  
effectuer une demande de déclaration préalable à des travaux ou  
aménagement pour un mât de mesure  
effectuer une demande d'autorisation environnementale,  
le transfert des autorisations administratives et  
les conditions de remise en état ;  
destinés à l'exploitation du parc éolien**

**Société QUENEA'CH**

Je, soussigné(e), : Commune de GOURIN, représentée par M. Hervé LE FLOC'H, maire

Propriétaire foncier des parcelles N° : YE 32 et YM 14

sur la commune de : GOURIN

Ci-après dénommé(e) « PROPRIETAIRE »

Le PROPRIETAIRE déclare qu'il accepte que la société d'exploitation du parc éolien :

- réalise une étude de faisabilité du projet ;
- formule une demande de déclaration préalable à des travaux ou aménagements pour l'implantation d'un mât de mesure sur les parcelles de terrain du (des) PROPRIETAIRE(S), mentionnées ci-avant,
- formule une demande d'autorisation environnementale afin d'implanter une ou plusieurs éoliennes ainsi qu'un poste de livraison électrique et un réseau de câbles électriques enfouis sur les parcelles de terrain du (des) PROPRIETAIRE(S), mentionnées ci-avant ;
- transfère le permis de construire et l'autorisation d'exploiter ainsi que toutes autres autorisations administratives obtenues suite à cette étude à toute personne morale de son choix.

Déclare qu'il accepte :

- les conditions de remise en état prévues par la société d'exploitation du parc éolien reprises ci-dessous et conformes à 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 mise à jour au 1<sup>er</sup> juillet 2020, date d'entrée en vigueur de l'arrêté du 22 juin 2020, ainsi que tout arrêté, loi, décret ou règlement susceptible d'entrer en vigueur postérieurement à la date de signature des présentes et venant compléter et/ou modifier le droit applicable, et notamment l'arrêté susvisé.

Les opérations de remise en état permettront au terrain de retrouver sa vocation initiale de terres destinées à l'exploitation agricole.

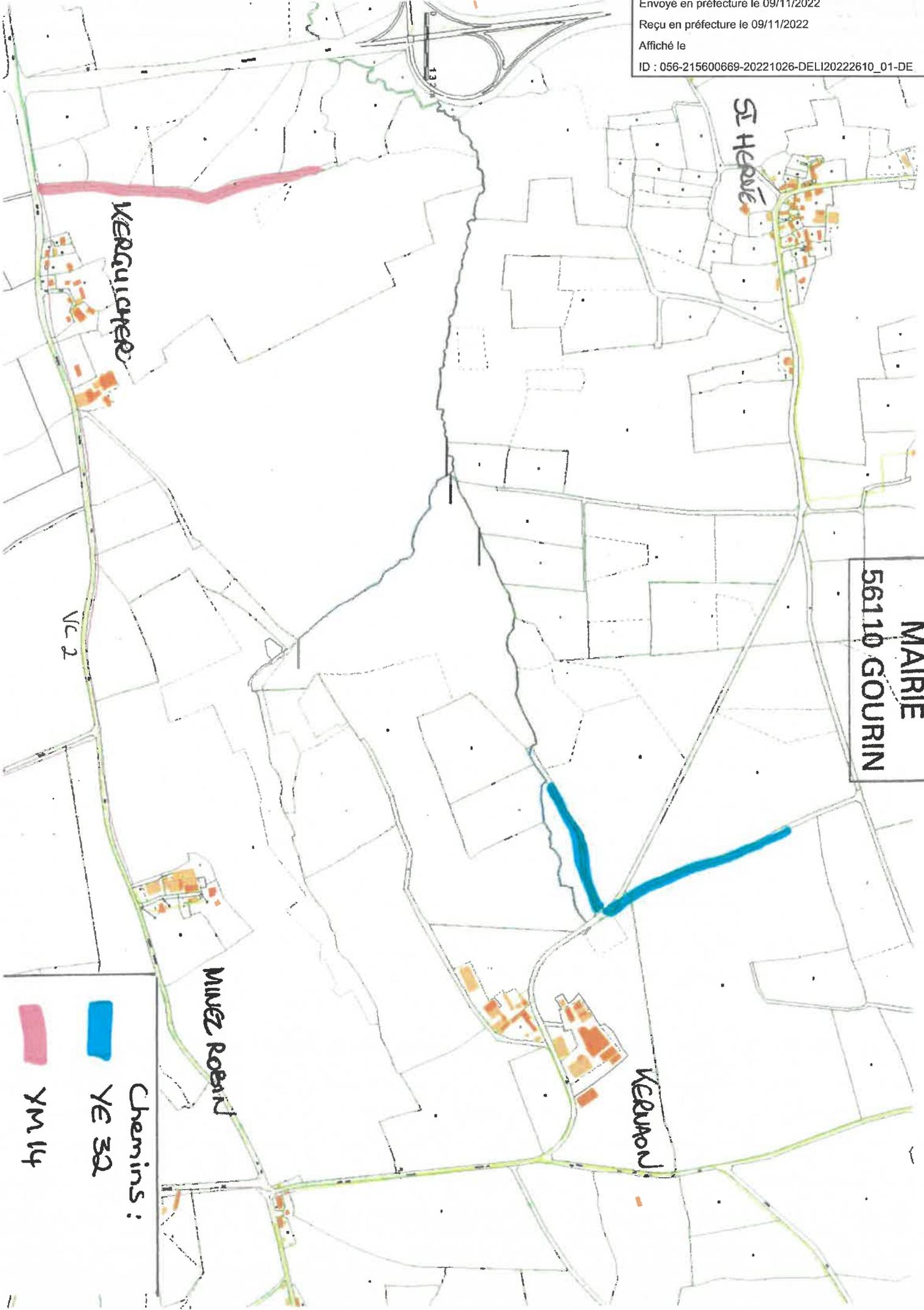
A cette fin, les opérations de remise en état comprendront, conformément à l'article R. 515-106 du Code de l'environnement :

- Le démantèlement complet des installations de production d'électricité (aérogénérateurs) et du/des poste(s) de livraison ;
- La destruction et l'enlèvement complet des fondations ;
- L'enlèvement des câbles électriques, dès lors que leur maintien constitue une gêne à l'exploitation des terrains autour des aérogénérateurs et du/des poste(s) de livraison ;
- Le décaissement des aires de grutage et des chemins d'accès créés et la remise en terre de ces espaces (sauf si le propriétaire souhaite leur maintien en l'état de tout ou partie) ;
- Le recyclage des déchets de démolition et de démantèlement.

L'ensemble des travaux de remise en état du site est à la charge entière de la société d'exploitation du parc éolien. Le fonds des garanties financières constitué dès la mise en service du parc éolien permet de financer l'ensemble des travaux de démantèlement.

Fait en deux exemplaires, à *Gourin*

Le Maire  
- 9 NOV. 2022  
  
Hervé LE FLOCH



**MAIRIE**  
**56110 GOURIN**

Chemins :

 YE 32

 YM 14

