



# PARC EOLIEN DE BOISSY-LA-RIVIERE 3

Commune de Boissy-la-Rivière (91)

Attestations de maîtrise foncière

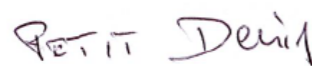
<b>A. ATTESTATIONS DE MAITRISE FONCIERE</b>	<b>3</b>
A.1 Attestation de maîtrise foncière du GFA du Bois au Roi : éolienne BOI7	3
A.2 Attestation de maîtrise foncière de l'EARL Agri Com : éolienne BOI8	3
A.3 Attestation de maîtrise foncière de Chantal PILLIAS : éolienne BOI9	5
A.4 Attestation de maîtrise foncière du GFA de la ferme de Dhuiet : survol de l'éolienne BOI8	6
A.5 Attestation de maîtrise foncière de Maurice POISSON et Joëlle DUPUY : survol de l'éolienne BOI9	8
A.6 Convention de constitution de servitudes des chemins communaux de Boissy-la-Rivière	10

## A. ATTESTATIONS DE MAITRISE FONCIERE

### A.1 ATTESTATION DE MAITRISE FONCIERE DU GFA DU BOIS AU ROI : EOLIENNE BOI7

#### ATTESTATION DE MAITRISE FONCIERE ET TITRE D'HABILITATION A CONSTRUIRE

Je soussigné



- ❖ **GFA du Bois au Roi**, Groupement Foncier Agricole au capital de 1 158 000,00 euros, ayant son siège social à Boissy-la-Rivière 91690 – Mesnil Girault, Identifié sous le numéro SIREN : 502 344 323, représenté par Monsieur Denis PETIT

Agissant respectivement en qualité de Propriétaire des parcelles ci-dessous, sises à Boissy-la-Rivière (91) :

Commune	Lieu-dit	Section	Numéro	Superficie (m2)
Boissy-la-Rivière	Les Trembles	U	3	25 400

Autorise la Société **JP ENERGIE ENVIRONNEMENT**, ou tout tiers qui viendrait dans ses droits à accomplir toute formalité préalable à la réalisation d'un projet notamment de Parc éolien, tel qu'exposé dans la promesse de bail et de servitude en date du 05/08/2019, sur les parcelles ci-dessus, ainsi que, plus largement, de rechercher toute autorisation administrative requise dans cette mesure.

Fait à PARISLe 10-08-2021

Signature :



### A.2 ATTESTATION DE MAITRISE FONCIERE DE L'EARL AGRI COM : EOLIENNE BOI8



#### PROMESSE UNILATERALE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ET DE SERVITUDES PARC ÉOLIEN



Commune de Boissy-la-Rivière (91)

#### IDENTIFICATION

Les présentes sont convenues entre les personnes ci-après :

- **EARL Agricom**, Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée au capital de 30 000,00 €, dont le siège social est basé à Ormoy-la-Rivière (91 150) – Chemin d'Etampes, immatriculée sous le numéro Siren 441 622 065, représentée par Martine PETIT et Maxime PETIT, agissants en leur qualité d'associés - gérants.

Ci-après : le « **Propriétaire** », de manière générique. Si deux personnes, au moins, entrent ici dans la dénomination « Propriétaire », toutes s'engagent solidairement et indivisiblement au profit du Bénéficiaire.

- **EARL Agricom**, Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée au capital de 30 000,00 €, dont le siège social est basé à Ormoy-la-Rivière (91 150) – Chemin d'Etampes, identifiée sous le numéro Siren 441 622 065 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY, représentée par Maxime PETIT, agissant en leur qualité de gérant.

Ci-après : le « **Fermier** »<sup>1</sup>. Si deux personnes, au moins, ont ici la qualité de « Fermier », toutes s'engagent solidairement et indivisiblement au profit du Bénéficiaire.

Ensemble, Propriétaire et Fermier, ci-après : les « **Promettants** »<sup>2</sup>.

- **JP ENERGIE ENVIRONNEMENT**, société par actions simplifiée au capital social de 2 245 000 €, dont le siège social est situé au 12, rue Martin Luther King, SAINT-CONTEST (14280), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN, sous le numéro 410 943 948, Représentée par **Madame Clémence ANDREU SABATER** agissant en sa qualité de Chef de projet éolien, dûment habilité aux fins des présentes (**Annexe 2**) par Xavier NASS, Directeur Général de la société NASS EXPANSION, société par actions simplifiée au capital social de 1 105 400 euros, ayant son siège social à SAINT CONTEST (14280), 12 rue Martin Luther King, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Caen sous le numéro 421 197 484, elle-même Présidente de la société JP ENERGIE ENVIRONNEMENT.

Ci-après : le « **Bénéficiaire** ».

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

<sup>1</sup> En l'absence de Fermier sur le Terrain, les Parties conviennent que les dispositions des présentes qui y renvoient sont réputées non écrites.

<sup>2</sup> En l'absence de Fermier sur le Terrain, il est convenu de lire que l'expression ne renvoie qu'au Propriétaire.

## 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 terrains (désignés à l'**Article 1**) pourraient être utiles (ci-après : le « **Terrain** »).

Ce projet consisterait à installer et à exploiter plusieurs éoliennes et leurs équipements annexes, sur le territoire de la Commune de **Boissy-la-Rivière**. Le Terrain, situé dans ce périmètre, appartient au Propriétaire. Il est, en tout ou partie, cultivé par le Fermier.

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 pu fournir aux Promettants diverses informations, sur l'essentiel de son projet et des 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 aux Promettants la nécessité que l'ensemble de sa documentation, relativement à son projet, forme un tout cohérent et harmonisé, ce que les Promettants ont 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 global<sup>3</sup>, les Promettants ont consenti aux présentes (ci-après : la « **Promesse** »). 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 SUIV

### I – BAIL EMPHYTEOTIQUE

### II – SERVITUDES

### III – BAIL RURAL : RESILIATION – CONCILIATION DES DROITS

### IV – PROMESSE

### V – DIVERS

<sup>3</sup> Les présentes entrent dans la catégorie des « promesses unilatérales de contrat », définie par l'article 1124 nouveau 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 au Bail et 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, déposer, présenter et défendre, 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 – BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le Propriétaire s'engage au bail (ci-après le « **Bail** »), dont les éléments principaux figurent ci-dessous. Avant la fin de la Promesse, le Bénéficiaire peut lui-même consentir au Bail, par une « levée d'option » (**Article 16**).

### ARTICLE 1 – Emprise

Le Bail peut porter sur le Terrain, expression qui rassemble les parcelles désignées ci-après :

COMMUNE	SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )
Boissy-la-Rivière	U	68	Les Trembles	134 710

Compte tenu des besoins au sol pour implanter des éléments composant un Parc éolien, le Bénéficiaire peut avoir besoin de redessiner, en tout ou partie, les limites des parcelles composant le Terrain, afin de limiter l'emprise du Bail. A cet effet, le Bénéficiaire présentera un projet au Propriétaire et au Fermier, avant de faire procéder à toute division à ses frais exclusifs (géomètre-expert, actes notariés, frais et débours, enregistrement, publication, etc.). Le Bénéficiaire s'engage, autant que possible techniquement, à optimiser la localisation des éoliennes pour limiter la création de nouveaux accès.

### ARTICLE 2 – Type

Le Bail est emphytéotique<sup>4</sup>. Il est régi par les articles L. 451-1 et suivants du Code rural et les dispositions ci-dessous, qui priment sur celles du Code rural.

Le Bail permet au Bénéficiaire de construire, d'être propriétaire des constructions, de les utiliser et de les modifier ou reconstruire.

S'il exerce cette faculté, le Bénéficiaire se conforme aux règles applicables (urbanisme, environnement, construction, etc.) et couvre les risques de la construction par les assurances légalement requises. Ensuite, il entretient en bon état de fonctionnement ses constructions et couvre les dommages qu'elles pourraient subir ou causer.

A l'issue de la phase d'exploitation, le Bénéficiaire est tenu de procéder à ses frais au démantèlement des constructions qu'il a pu réaliser sur le Terrain loué, ainsi qu'à la remise en état complète des lieux conformément aux devoirs légaux et réglementaires en la matière.

Les opérations de démantèlement sont à ce jour prévues par les Décrets, n°2011-985, du 23 août 2011 et n° 2015-1250 du 7 octobre 2015, codifiés aux articles R. 515-101 et suivants du Code de l'environnement, pris pour application de l'article L. 515-44 du même code, ainsi que par l'arrêté du 26 août 2011 modifié par l'arrêté du 26 novembre 2014, relatif à la remise en état et à la constitution des garanties financières, ou toute autre disposition qui leur serait substituée dès lors qu'elle est applicable à l'époque du démantèlement.

Ces opérations 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 ;
- le décapage des ancrages profonds (fondations) à une profondeur minimale de UN (1) mètre du sol naturel dans les terrains agricoles – DEUX (2) mètres dans les terrains forestiers – et le remplacement par des terres de caractéristiques comparables aux terres en place à proximité de l'installation avant travaux, de façon à restituer l'environnement original du terrain sur les plans agricole et paysager ;
- la remise en état des parcelles consiste en le décaissement des aires de grutage et des chemins d'accès sur une profondeur de QUARANTE (40) centimètres et le remplacement par des terres de caractéristiques comparables aux terres à proximité de l'installation sauf si le Propriétaire souhaite leur maintien en l'état ;
- la valorisation ou l'élimination des déchets de démolition ou de démantèlement dans les filières dûment autorisées à cet effet.

**Afin de garantir le démantèlement, le BENEFCIAIRE constitue une garantie financière d'un montant minimum de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €) par éolienne, conformément aux arrêtés du 26 août 2011 et du 06 novembre 2014. Cette garantie peut être mise en œuvre par le Préfet en cas de défaillance du Bénéficiaire.**

<sup>4</sup> Contrat qui fait naître, pour le locataire, un droit de construire et d'être propriétaire de cette construction, temporairement.



**Election de domicile** : pour l'exécution de la Promesse, 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 de la Promesse est soumise, à défaut d'accord amiable des parties, aux juridictions situées dans le ressort dans lequel le défendeur a son domicile/siège social. Dans le cas où le Propriétaire est une personne physique, n'agissant pas dans le cadre de son activité professionnelle, il est ici indiqué que, préalablement à toute saisine d'une juridiction et conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code de la consommation, il est possible de recourir à un médiateur de la consommation dans les conditions prévues au Titre Ier du Livre VI du Code de la consommation.

**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. 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 de la Promesse, 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).

#### Annexes

Les Annexes suivantes font partie intégrante de la Promesse, 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 : Informations précontractuelles**

**Annexe 2 : pouvoir de signature du chef de projet**

Fait en autant d'exemplaires originaux que de Partie, soit 3 exemplaires. Les Parties se libèrent, également, mutuellement d'avoir à parapher les pages de la Promesse (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 la Promesse 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 la Promesse, chaque personne ayant la qualité de Propriétaire, ainsi que celle de Fermier 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 BENEFCIAIRE	Le Propriétaire	Le FERMIER
A <u>PARIS</u>	A <u>PARIS</u>	A <u>PARIS</u>
Date : le <u>05/08/2019</u>	Date : le <u>05/08/2019</u>	Date : le <u>05/08/2019</u>
JP ENERGIE ENVIRONNEMENT	NOM <u>PETIT</u>	NOM <u>PETIT</u>
	Prénom <u>Maxime</u>	Prénom <u>Maxime</u>
	Signature	Signature

## A.3 ATTESTATION DE MAITRISE FONCIERE DE CHANTAL PILLIAS : EOLIENNE BOI9

### ATTESTATION DE MAITRISE FONCIERE ET TITRE D'HABILITATION A CONSTRUIRE

Je soussignée

❖ Madame Chantal PILLIAS, née GRUGEON,  
Né le 27/01/1948 à Ormoy-la-Rivière (91)  
Demeurant au 3 rue de la Croix Blanche, Torville, 45 300 Guigneville

Agissant respectivement en qualité de Propriétaire des parcelles ci-dessous, sises à Boissy-la-Rivière (91) :

Commune	Lieu-dit	Section	Numéro	Superficie (m2)
Boissy-la-Rivière	Les Trembles	U	2	43 500
Boissy-la-Rivière	Le Trou Guérin	U	33	22 400
Boissy-la-Rivière	Le Trou Guérin	U	47	6 190

Autorise la Société JP ENERGIE ENVIRONNEMENT, ou tout tiers qui viendrait dans ses droits à accomplir toute formalité préalable à la réalisation d'un projet notamment de Parc éolien, tel qu'exposé dans la promesse de bail et de servitude en date du 30/07/2019, sur les parcelles ci-dessus, ainsi que, plus largement, de rechercher toute autorisation administrative requise dans cette mesure.

Fait à Torville

Le 3 août 2021

Signature :

## A.4 ATTESTATION DE MAITRISE FONCIERE DU GFA DE LA FERME DE DHUILET : SURVOL DE L'EOLIENNE BOI8



### PROMESSE DE SERVITUDES PARC ÉOLIEN



Commune de Boissy-la-Rivière

#### IDENTIFICATION

Les présentes sont convenues entre les personnes ci-après :

• **GFA de la Ferme de Dhület, Groupement Foncier Agricole** au capital de 501 709,72 euros, ayant son siège social à Ormoy-la-Rivière 91150 – Ferme de Dhület, Identifié sous le numéro SIREN : 317 399 749  
Représenté par Monsieur François IMBAULT après autorisation donnée à l'unanimité par les associés du GFA de la Ferme de Dhület, lors d'une assemblée générale, en date du 06/03/20 ~~2019~~, annexée aux présentes (**Annexe 3**).

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

Agissant en qualité de propriétaire

Ci-après : le « **Propriétaire** », de manière générique. Si deux personnes, au moins, entrent ici dans la dénomination « Propriétaire », toutes s'engagent solidairement et indivisiblement au profit du Bénéficiaire.

• **Monsieur Matthieu IMBAULT**,  
Demeurant au 5 rue des Saunelles – Dhület, 91150 Ormoy-la-Rivière  
Né le 18 / 09 / 1976 , à PARIS 14

Ci-après : le « **Fermier** »<sup>1</sup>, Si deux personnes, au moins, ont ici la qualité de « Fermier », toutes s'engagent solidairement et indivisiblement au profit du Bénéficiaire.

Ensemble, Propriétaire et Fermier, ci-après : les « **Promettants** »<sup>2</sup>

• **JP ENERGIE ENVIRONNEMENT**, société par actions simplifiée au capital social de 2 245 000 €, 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 410 943 948,  
Représentée par **Clémence ANDREU SABATER** agissant en sa qualité de Chef/Responsable de Projets Eoliens, dûment habilité aux fins des présentes (**Annexe 2**) par Xavier NASS, Directeur Général de la société NASS EXPANSION, société par actions simplifiée au capital social de 1 105 400 euros, ayant son siège social à SAINT CONTEST (14280), 12 rue Martin Luther King, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Caen sous le numéro 421 197 484, elle-même Présidente de la société JP ENERGIE ENVIRONNEMENT.

Ci-après : le « **Bénéficiaire** ».

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

<sup>1</sup> En l'absence de Fermier sur le Terrain, tel qu'il est défini ci-après, les Parties conviennent que les dispositions des présentes qui y renvoient sont réputées non écrites.

<sup>2</sup> En l'absence de Fermier sur le Terrain, tel qu'il est défini ci-après, il est convenu de lire l'expression ne renvoie qu'au Propriétaire.

#### 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 terrains (désignés à l'**Article 1**) pourraient être utiles (ci-après : le « **Terrain** »).

Ce projet consisterait à installer et à exploiter plusieurs éoliennes et leurs équipements annexes, sur le territoire de la Commune de **Boissy-la-Rivière**. Le Terrain, situé dans ce périmètre, appartient au Propriétaire. Il est, en tout ou partie, cultivé par le Fermier.

Dans le cadre de la réalisation de ce projet, le Bénéficiaire a 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 également de constituer sur le Terrain 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 aux Promettants 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 aux Promettants la nécessité que l'ensemble de sa documentation, relativement à son projet, forme un tout cohérent et harmonisé, ce que les Promettants ont 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 global<sup>3</sup>, les Promettants ont consenti aux présentes (ci-après : la « **Promesse** »). 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 – CONCILIATION DES DROITS III – PROMESSE IV – DIVERS

<sup>3</sup> Les présentes entrent dans la catégorie des « promesses unilatérales de contrat », définie par l'article 1124 nouveau 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 au Bail et 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, déposer, présenter et défendre, 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 (ci-après les « Servitudes »)<sup>4</sup>, 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 13).

#### ARTICLE 1 – Localisation

Les Servitudes peuvent s'exercer sur le Terrain qui constitue le fonds servant<sup>5</sup>, expression qui rassemble les parcelles désignées ci-après :

COMMUNE	SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )
Boissy-la-Rivière	U	74	Les Trembles	224 722

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 fonds dominant.




#### ARTICLE 2 – Durées et objets

Ces Servitudes répondent à des besoins permanents du projet du Bénéficiaire. Ces besoins sont :

- le **surplomb** de pales d'éoliennes ;
- la **préservation du rendement éolien**, afin d'éviter la constitution d'obstacle à l'écoulement naturel du vent, l'interdiction de l'édification ou de la surélévation (au-delà de DIX [10] mètres à compter de la surface du sol) de bâtiments, constructions, ouvrages ou plantations, dans la mesure où ils seraient susceptibles de porter atteinte au libre écoulement du vent sur les fonds servants. Accessoirement, le Propriétaire ne peut réaliser ou autoriser, dans un rayon de CINQ CENTS (500) mètres autour de l'emprise de la servitude, d'obstacle matériel, juridique ou économique au projet du Bénéficiaire, dans sa réalisation ou sa rentabilité, notamment en termes de gêne au bon fonctionnement ou de diminution du rendement notamment du Parc éolien envisagé ;

Les servitudes de longue durée sont consenties pour **QUARANTE et QUATRE (44)** années à compter de la levée d'option les concernant (Article 13). 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.



Le Bénéficiaire	Le Propriétaire	Le Fermier
À <u>Pau</u>	À <u>Domoy La Rivière</u>	À <u>Domoy La Rivière</u>
Date : le <u>30/11/2020</u>	Date : le <u>20/11/2020</u>	Date : le <u>20/11/2020</u>
JP ENERGIE ENVIRONNEMENT	GFA de La FERME DE DHUILET NOM : IMBAULT	NOM : IMBAULT Prénom : Matthieu
	Prénom : François Signature 	Signature 

## A.5 ATTESTATION DE MAITRISE FONCIERE DE MAURICE POISSON ET JOËLLE DUPUY : SURVOL DE L'EOLIENNE BOI9

### PROMESSE DE SERVITUDES PARC ÉOLIEN



Commune de Boissy-la-Rivière

#### IDENTIFICATION

Les présentes sont convenues entre les personnes ci-après :

• **Monsieur Maurice POISSON,**

Demeurant à l'EHPAD La Chalouette, 10 rue des Tilleuls, 91 150 Morigny-Champigny  
Né le 30/03/1927, à *Marolles-en-Beauce*

Agissant en qualité d'usufruitier

• **Madame Joëlle DUPUY,**

Demeurant au Hameau d'Huillet, 8 rue de la Verdoise, 91 150 Ormoy-la-Rivière  
Née le 13/01/1958, à *Erampes*

Agissant en qualité de nu propriétaire, intervenant aux fins d'autoriser les présentes par analogie avec les dispositions de l'article 595 du Code civil et aux fins de s'engager à poursuivre l'exécution des présentes, à compter de la reconstitution de la pleine propriété

Ci-après : le « **Propriétaire** », de manière générique. Si deux personnes, au moins, entrent ici dans la dénomination « Propriétaire », toutes s'engagent solidairement et indivisiblement au profit du Bénéficiaire.

*CAI*  
*JP*  
*JD*  
• *EARL du Petit Noyer, exploitation Agricole à Responsabilité Limitée au capital de 7643,60€ dont le siège social est basé à Marolles-en-Beauce (91 150), 52 gde rue, immatriculée au SIREN sous le numéro 323 973 060, représentée par Michel et Olivia Poisson*

Ci-après : le « **Fermier** »<sup>1</sup>, Si deux personnes, au moins, ont ici la qualité de « Fermier », toutes s'engagent solidairement et indivisiblement au profit du Bénéficiaire.

Ensemble, Propriétaire et Fermier, ci-après : les « **Promettants** »<sup>2</sup>

• **JP ENERGIE ENVIRONNEMENT**, société par actions simplifiée au capital social de 2 245 000 €, 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 410 943 948,

Représentée par **Clémence ANDREU SABATER** agissant en sa qualité de Chef/Responsable de Projets Eoliens, dûment habilité aux fins des présentes (**Annexe 2**) par Xavier NASS, Directeur Général de la société NASS EXPANSION, société par actions simplifiée au capital social de 1 105 400 euros, ayant son siège social à SAINT CONTEST (14280), 12 rue Martin Luther King, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Caen sous le numéro 421 197 484, elle-même Présidente de la société JP ENERGIE ENVIRONNEMENT.

<sup>1</sup> En l'absence de Fermier sur le Terrain, tel qu'il est défini ci-après, les Parties conviennent que les dispositions des présentes qui y renvoient sont réputées non écrites.

<sup>2</sup> En l'absence de Fermier sur le Terrain, tel qu'il est défini ci-après, il est convenu de lire l'expression ne renvoie qu'au Propriétaire.

Ci-après : le « **Bénéficiaire** ».

Ensemble, **Propriétaire, Fermier et Bénéficiaire**, 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 terrains (désignés à l'**Article 1**) pourraient être utiles (ci-après : le « **Terrain** »).

Ce projet consisterait à installer et à exploiter plusieurs éoliennes et leurs équipements annexes, sur le territoire de la Commune de **Boissy-la-Rivière**. Le Terrain, situé dans ce périmètre, appartient au Propriétaire. Il est, en tout ou partie, cultivé par le Fermier.

Dans le cadre de la réalisation de ce projet, le Bénéficiaire a 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 également de constituer sur le Terrain 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 aux Promettants 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 aux Promettants la nécessité que l'ensemble de sa documentation, relativement à son projet, forme un tout cohérent et harmonisé, ce que les Promettants ont 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 global<sup>3</sup>, les Promettants ont consenti aux présentes (ci-après : la « **Promesse** »). 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 – CONCILIATION DES DROITS

### III – PROMESSE

### IV – DIVERS

<sup>3</sup> Les présentes entrent dans la catégorie des « promesses unilatérales de contrat », définie par l'article 1124 nouveau 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 au Bail et 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, déposer, présenter et défendre, 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 – SE VITUDES

Le Propriétaire s'engage aux servitudes (ci-après les « **Servitudes** »)<sup>4</sup>, 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 13**).

### ARTICLE 1 – Localisation

Les Servitudes peuvent s'exercer sur le Terrain qui constitue le fonds servant<sup>5</sup>, expression qui rassemble les parcelles désignées ci-après :

COMMUNE	SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )
Boissy-la-Rivière	U	32	Le Trou Guérin	23 200


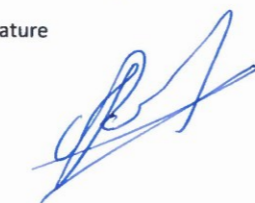
Les servitudes bénéficient à toute emphytéose du Bénéficiaire relativement à son projet. A ce titre, les parcelles sur lesquelles le Bénéficiaire est titulaire de droits d'emphytéose constituent le fonds dominant.

### ARTICLE 2 – Durées et objets

Ces Servitudes répondent à des besoins permanents du projet du Bénéficiaire. Ces besoins sont :

- le **surplomb** de pales d'éoliennes ;
- la **préservation du rendement éolien**, afin d'éviter la constitution d'obstacle à l'écoulement naturel du vent, l'interdiction de l'édification ou de la surélévation (au-delà de DIX [10] mètres à compter de la surface du sol) de bâtiments, constructions, ouvrages ou plantations, dans la mesure où ils seraient susceptibles de porter atteinte au libre écoulement du vent sur les fonds servants. Accessoirement, le Propriétaire ne peut réaliser ou autoriser, dans un rayon de CINQ CENTS (500) mètres autour de l'emprise de la servitude, d'obstacle matériel, juridique ou économique au projet du Bénéficiaire, dans sa réalisation ou sa rentabilité notamment en termes de gêne au bon fonctionnement ou de diminution du rendement notamment du Parc éolien envisagé ;

Les servitudes de longue durée sont consenties pour **QUARANTE et QUATRE (44)** années à compter de la levée d'option les concernant (**Article 13**). 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.

Le Bénéficiaire	Le Propriétaire	Le Fermier
À <u>Mandres-la-Beauce</u>	À <u>Mandres-la-Beauce</u>	À <u>Charailles-en-Beauce</u>
Date : le <u>18/10/19</u>	Date : le <u>18/10/2019</u>	Date : le <u>18.10.2019</u>
JP ENERGIE ENVIRONNEMENT	NOM <u>DUPUY</u> <u>POISSON</u>	NOM <u>Buisson</u>
	Prénom <u>Joelle</u> <u>Michel</u>	Prénom <u>Michel</u>
	Signature <u>Joelle</u> <u>Michel</u>	Signature 
	<u>sa fille</u> <u>son fils</u>	
	À <u>Charailles-en-Beauce</u>	
	Date : le <u>18/10/19</u>	
	NOM <u>DUPUY</u>	
	Prénom <u>Joelle</u>	
	Signature <u>Joelle</u>	

## A.6 CONVENTION DE CONSTITUTION DE SERVITUDES DES CHEMINS COMMUNAUX DE BOISSY-LA-RIVIERE

### CONVENTION DE CONSTITUTION DE SERVITUDES

Entre d'une part :

BOISSY ENERGIE 1, société par action simplifiée au capital de 5.000 euros dont le siège social est situé au 12 rue Martin Luther King SAINT-CONTEST (14 280), identifiée au SIREN sous le numéro 484 982 442 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Caen,

et

BOISSY ENERGIE 2, société par action simplifiée au capital de 5.000 euros dont le siège social est situé au 12 rue Martin Luther King SAINT-CONTEST (14 280), identifiée au SIREN sous le numéro 484 982 392 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Caen,

Ci-après dénommée les « Sociétés »,

Et de deuxième part :

La Commune de Boissy-la-Rivière (département de l'Essonne), située 1 rue de la Mairie à Boissy-la-Rivière (91 690), enregistrée sous le numéro SIREN 219 100 799,

Ci-après dénommée la « Commune »,

Ensemble ci-après dénommées les « Parties »,

### PRESENCE - REPRESENTATION

Les Sociétés sont représentées par la société JP Energie Environnement, en sa qualité de Présidente, elle-même représentée par son Président, la société NASS EXPANSION, elle-même représentée par son Président, Monsieur Jean-Louis NASS, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, ainsi qu'il le déclare et garantit ici.

La Commune est représentée par son Maire en exercice, Monsieur Dominique LEROUX, demeurant 1 rue de la mairie 91 690 Boissy-la-Rivière.

Le représentant de la Commune est habilité à signer les présentes, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal datée du 14 juin 2017, annexée en Annexe 1.

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.

Le représentant de la Commune précise que la délibération n'a pas fait l'objet d'un recours administratif.

Cette délibération étant aujourd'hui exécutoire, le représentant de la Commune est donc en mesure de signer les présentes (ci-après dénommée la « Convention »).

Par la suite, les Parties sont convenues de constater les présentes.

**EXPOSE PREALABLE**

Dans le cadre du développement, de la construction et de l'exploitation du parc éolien dit « c Boissy-la-Rivière » (ci-après le "Parc Eolien"), les Sociétés vont procéder à l'implantation c plusieurs éoliennes et à leurs installations adjacentes sur le territoire de la Commune de Boissy-la-Rivière.

Pour ce faire, les Sociétés seront amenées à faire l'usage des voies appartenant à la Commune relevant de son domaine privé, pour partie, et de son domaine public, pour l'autre partie.

La Commune, après la délibération précitée, confirme que les servitudes et les permissions c voiries, objets de la Convention, concernent des voies appartenant aux domaines privés et d'autre relevant de son domaine public et que, en ce qui concerne les voies relevant du domaine public, k présentes respectent l'affectation initiale de ces voies. Monsieur le Maire le confirme en signant Convention.

L'ensemble de ces voies sera utilisé par les Sociétés pour :

- Le passage et l'installation de tous câbles de raccordement électriques, lignes électriques autres réseaux nécessaires à la construction et à l'exploitation du Parc Eolien.
- Le passage de tous véhicule ainsi que l'aménagement des voies nécessaires à la constructic et à l'exploitation du Parc Eolien.
- Le surplomb d'éoliennes

Les Parties sont convenues de conclure la Convention relative aux autorisations et engagemen afférents à l'utilisation de ces voies.

Elles définissent également les conditions de leur remise en état.

**Cela étant exposé, les Parties ont convenu de ce qui suit, présenté dans l'ordre suivant :**

**VOLET I : CONSTITUTION DE SERVITUDE (biens du domaine privé de la Commune)**

**VOLET II : PERMISSION DE VOIRIE (biens du domaine public de la Commune)**

**VOLET III : GENERALITES**

« de  
on de  
sy-la-

nune,

ns de  
utres,  
ic, les  
iant la

ues et  
uction

ments

it :

**VOLET I : CONSTITUTION DE SERVITUDE**

**(Biens du domaine privé de la Commune)**

**ARTICLE 1 : OBJET**

La Commune consent définitivement aux Sociétés la constitution de servitudes (ci-après les « Servitudes ») définie à l'Article 4 de la Convention, sur les zones définies à l'Article 2.

**ARTICLE 2 : FONDS SERVANTS (VOIES DU DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE)**

Est fond servant des Servitudes constituées la voie privée (ci-après la « Voie Privée ») appartenant à la Commune référencée ci-dessous, en face de l'objet des Servitudes qui s'y rapportent :

FONDS SERVANTS (Voies Privées)	OBJET DE SERVITUDES
<b>Chemin des Clercs au Mesnil-Girault</b> Commune de Boissy-la-Rivière	Enfouissement (câbles et de réseaux) Accès Surplomb éolien
<b>Chemin rural dit du Moulin des Clercs</b> Commune de Boissy-la-Rivière	Enfouissement (câbles et de réseaux) Accès Surplomb éolien
<b>Chemin rural entre le lieu dit Le Bon leu et le Petit bon Leu</b> Commune de Boissy-la-Rivière	Enfouissement (câbles et de réseaux)
<b>Chemin rural entre d'une part les lieux dit Le Bon leu et le Petit bon Leu et d'autre par le lieu dit Les Trembles</b> Commune de Boissy-la-Rivière	Enfouissement (câbles et de réseaux) Accès Surplomb éolien

Cette Voie Privée est fonds servant des Servitudes ci-après, étant précisé que l'assiette précise de ces servitudes sont figurées sur les plans légendés en Annexe 2.

**ARTICLE 3 : FONDS DOMINANTS**

Sont fonds dominants des Servitudes constituées les droits d'emphytéose dont les Sociétés sont titulaires à la date des présentes, et qui s'exercent sur les parcelles ci-dessous cadastrées :

PARCELLES	EMPHYTEOSE
U n°75 - U n°76	bail emphytéotique aux termes d'un acte reçu par Maître PATRICE CARRARD le 11 octobre 2016, en cours de publication à la Conservation des hypothèques.
U n°71 - U n°73	bail emphytéotique aux termes d'un acte reçu par Maître PATRICE CARRARD le 11 octobre 2016, en cours de publication à la Conservation des hypothèques.
U n°69	bail emphytéotique aux termes d'un acte reçu par Maître PATRICE CARRARD le 11 octobre 2016, en cours de publication à la Conservation des hypothèques.
U n°65 - U n°67	bail emphytéotique aux termes d'un acte reçu par Maître PATRICE CARRARD le 11 octobre 2016, en cours de publication à la Conservation des hypothèques.

**ARTICLE 4 : OBJET DE LA SERVITUDE**

és sont

**Enfouissement des câbles et réseaux**

La Commune consent au profit des droits d'emphytéose des Sociétés ci-dessus (**Article 3**) une servitude d'enfouissement sous la Voie Privée de tous câbles de raccordement électriques, lignes électriques et autres réseaux nécessaires à la construction et à l'exploitation du Parc Eolien.

Ces câbles seront enfouis, en bordure de la Voie Privée sur une bande de TROIS (3) mètres de large, à une profondeur de quatre-vingt centimètres minimum.

Le coût des travaux d'enfouissement est à la charge exclusive des Sociétés.

Elle devra en outre procéder au remblaiement des tranchées dans les règles de l'art et, en tout état de cause, conformément aux prescriptions de la Direction Départementale du Territoire.

Les Sociétés devront également, dans le cadre de la phase de démantèlement du Parc Eolien, procéder à la remise en état de la Voie Privée dans les conditions définies par arrêté du 26 août 2011 « *relatif à la remise en état et à la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent* ».

**Accès**

La Commune consent au profit des droits d'emphytéose des Sociétés ci-dessus (**Article 3**) une servitude d'accès sur la Voie Privée de tous véhicules nécessaires à la construction et à l'exploitation du Parc Eolien.

Cette Voie Privée sera renforcée, élargie et éventuellement réhaussée et déboisée afin d'être conforme avec l'utilisation qui en sera faite. Le coût de ces travaux est à la charge exclusive des Sociétés.

Les Sociétés devront également, dans le cadre de la phase de démantèlement du Parc Eolien, procéder à la remise en état de la Voie Privée dans les conditions définies par arrêté du 26 août 2011 « *relatif à la remise en état et à la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent* ».

**Surplomb**

Selon l'orientation du vent, la Voie Privée pourra être surplombée par les pâles des éoliennes.

La Commune consent au profit des droits d'emphytéose des Sociétés ci-dessus (**Article 3**) une servitude de surplomb d'éolienne pour permettre le fonctionnement des pâles des aérogénérateurs composant le Parc Eolien. Ce droit s'exercera tant en aérien qu'au sol sur toute la surface couverte par les pâles des éoliennes.

**ARTICLE 5 : INDEMNITES**

En contrepartie de la présente constitution de servitudes (accès, passage de câbles et surplom sur la Voie Privée de la Commune, les sociétés s'engagent à verser une indemnité globale d'un montant de **DEUX MILLE EUROS (2 000 €)** par Mégawatt installé sur la Commune. Cette indemnité sera versée pour moitié par la société BOISSY ENERGIE 1, correspondant à la puissance installée des éoliennes 1, 2 et 3 et pour l'autre moitié par la société BOISSY ENERGIE 2, correspondant à la puissance installée des éoliennes 4, 5 et 6.

Le paiement a lieu à compter de la mise en service industrielle du Parc Eolien et, en tout état de cause, si ladite mise en service n'avait pas encore eu lieu, au plus tard le 31 Décembre 2017 après, la « Date butoir »).

Pour l'application des alinéas précédents, il est précisé :

- que la mise en service industrielle se définit comme le commencement de l'injection de toutes les éoliennes, dans le réseau de distribution ou de transport, de l'électricité produite par le Parc Eolien qui pourra être réalisé sur le territoire de la Commune ;
- pour le premier paiement de l'indemnité, son montant est calculé *pro rata temporis*, entre la date de mise en service industrielle du Parc Eolien (ou la Date butoir, d'une part) et le 1<sup>er</sup> novembre suivant, d'autre part ;
- pour le dernier paiement de l'indemnité, son montant est calculé *pro rata temporis*, entre le 1<sup>er</sup> novembre précédent (ou le précédent anniversaire de la Date butoir) et le terme des présentes ;
- les intérêts de retard sont calculés selon le taux de l'intérêt légal, à compter du premier jour de retard (i.e. le 46<sup>ème</sup> jour, à 00h00, après la date d'échéance), de plein droit (indépendamment de toute mise en demeure d'avoir à payer).

Ce paiement est annuel.

Il intervient à l'avance, fixé au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année.

Le paiement se fait par virement, sur le compte dont la Commune, qui fournit les coordonnées : Sociétés ; la Commune dûment payée fournit gratuitement quittance à chacune des sociétés.

Le délai de paiement, à compter de son terme, est fixé à TRENTE (30) jours.

A compter de son second versement, le montant de l'indemnité versé l'année précédente est automatiquement réajusté à chaque 1<sup>er</sup> novembre, selon la variation de l'indice « L » sur l'année écoulée. Cet indice est le suivant :

$$L = 0,4 + 0,4 \times (\text{ICHTrev-TS1}/\text{ICHTrev-TS1o}) + 0,2 \times (\text{FM0ABE0000}/\text{FM0ABE0000o}),$$

Formule dans laquelle :

- ICHTrev-TS1 est la dernière valeur définitive connue au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;

lombs)  
le d'un  
emntité  
installée  
ant à la

état de  
17 (ci-

toutes  
par le

ntre la  
t le 1<sup>er</sup>

ntre le  
e des

er jour  
it (i.e.

es aux

te est  
année

taque  
stries

6

- FM0ABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année de l'indice de prix de production de l'industrie française pour le marché français - ensemble de l'industrie - A10BE - prix départ usine ;

- ICHTrev-TS1o et FM0ABE0000o sont les dernières valeurs définitives des indices ICHTrev-TS1 et FM0ABE0000 connues à la date du précédent paiement de l'indemnité.

Le montant ainsi réajusté ne sera applicable que s'il est supérieur au montant du loyer ayant cours au moment de la mise en service industrielle du Parc Eolien. Si ce montant est inférieur, le loyer ayant cours à cette date continuera à être servi sans changement jusqu'à la prochaine date de réajustement.

Toute modification de l'indice L, qui s'applique au contrat d'achat de l'énergie renouvelable en matière éolienne, emporte de plein droit à sa date la modification de la formule ci-dessus.

Si l'indice de référence n'était pas connu à la date de réajustement, l'indemnité continuerait à être servie sans changement, sauf à régulariser en plus ou en moins avec effet rétroactif à la date de réajustement. Toute modification de l'indice L, dans sa texture, emporte de plein droit, à sa date, la modification de la formule ci-dessus. En cas de disparition de cet indice, les Parties s'engagent à lui en substituer un autre, le plus proche possible. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, la fixation de l'indice de remplacement a lieu par voie d'expert, nommé par le juge compétent saisi par la plus diligente des Parties, ces dernières s'engageant à respecter l'indice retenu par l'expert.

Par dérogation, la commune a souhaité un versement à l'avance des 3 premières années de l'indemnité, ce que les sociétés ont accepté. Il sera donc versé un montant total de 90 000 Euros au moment du paiement de la première échéance correspondant au 15 MW qui seront alors installés sur la commune. Aucun versement ne sera par la suite réalisé pendant 3 ans.

**ARTICLE 6 : DUREE**

Les Servitudes sont consenties pour une durée convenue pour cesser le 11 Octobre 2058.

**ARTICLE 7 : PRESERVATION DES DROITS DES SOCIETES**

Pour ce qui concerne les servitudes constituées ci-dessus, la Commune s'engage à porter son existence à la connaissance de toute personne, à qui tout ou partie de la propriété du fonds servant pourrait être transférée.

La Commune s'engage à obtenir le consentement du nouveau propriétaire à l'exécution de cette servitude. Elle s'engage à ce que le texte soit repris dans tout acte entraînant mutation, le tout de manière à ce qu'elle soit scrupuleusement respectée pendant toute la durée mentionnée.

Les engagements pris ci-dessus par la Commune (**Article 7**) doivent être respectés par tout nouveau propriétaire des fonds servants.

7

Par ailleurs, la Commune s'engage à en informer les Sociétés par lettre recommandée avec avis de réception de tout projet pouvant entrer dans les prévisions de cet **Article 7**.

\*\*\*

c avis de

**VOLET II : PERMISSION DE VOIRIE**  
**(Biens du domaine public de la Commune)**

**ARTICLE 8 : OBJET**

La Commune consent définitivement aux Sociétés, la permission de voirie (ci-après « Permission de Voirie ») définie à l'Article 10 de la Convention, sur les zones définies à l'Article 9.

**ARTICLE 9 : DESIGNATION DES VOIES (DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE) SUR LESQUELLES PORTE LA PERMISSION DE VOIRIE**

Les voies publiques (ci-après les « Voies Publiques ») appartenant à la Commune sont référencées ci-dessous en face de l'objet de permission de voirie qui s'y rapporte :

PARCELLES	OBJET DE LA PERMISSION
Voie communale n°2 dit de Boissy-la-Rivière à Marolles-en-Beauce puis de Boissy-la-Rivière à Mesnil Giroux  Commune de Boissy-la-Rivière	Enfouissement (câbles et réseaux)  Accès

Le tout étant figuré distinctement sur le plan légendé en Annexe 3.

**ARTICLE 10 : PERMISSION DE VOIRIE – OBJET**

**Enfouissement des câbles et réseaux**

La Commune consent au profit des Sociétés une permission d'enfouissement sous les Voies Publiques de tous câbles de raccordement électriques, lignes électriques et autres réseaux nécessaires à la construction et à l'exploitation du Parc Eolien.

Ces câbles seront enfouis, en bordure des Voies Publiques, à une profondeur de quatre-vingt centimètres à un mètre cinquante environ.

Le coût des travaux d'enfouissement est à la charge exclusive des Sociétés.

Elles devront en outre procéder au remblaiement des tranchées dans les règles de l'art et, en tout état de cause, conformément aux prescriptions de la Direction Départementale du Territoire.

Les Sociétés devront également, dans le cadre de la phase de démantèlement du Parc Eolien procéder à la remise en état des Voies Publiques dans les conditions définies par arrêté du 26 août 2011 « *relatif à la remise en état et à la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent* ».

#### Accès

La Commune consent au profit des droits d'emphytéose des Sociétés ci-dessus (**Article 3**) une permission d'accès sur les Voies Publiques de tous véhicules nécessaires à la construction et l'exploitation du Parc Eolien.

Ces voies Publiques seront renforcées, élargies et éventuellement réhaussées et déboisées afin d'être conformes avec l'utilisation qui en sera faite. Le coût de ces travaux est à la charge exclusive des Sociétés.

Les Sociétés devront également, dans le cadre de la phase de démantèlement du Parc Eolien procéder à la remise en état de la Voies Publiques dans les conditions définies par arrêté du 2 août 2011 « *relatif à la remise en état et à la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent* ».

#### ARTICLE 11 : INDEMNITE

L'enfouissement des câbles et le renforcement et l'utilisation des Voies Publiques est consenti sans contrepartie.

#### ARTICLE 12 : DUREE

La présente Permission de Voirie est consentie pour une durée convenue pour cesser le 11 Octobre 2058.

La Commune peut résilier unilatéralement la Permission de Voirie formée pour motif d'intérêt général en notifiant la Société par LRAR.

Toutefois, à titre de condition essentielle et déterminante des droits que les Sociétés formeraient, compte tenu des investissements engagés, la Commune, qui mettrait en œuvre cette résiliation unilatérale doit, de plein droit, indemniser les Sociétés d'une somme égale à l'addition :

- des sommes investies pour la réalisation de l'exploitation du Parc Eolien, de ses accessoires de son raccordement au réseau, ainsi que tous les frais engagés par la Société préalablement à la construction de ce Parc Eolien (frais de développement) ;
- de l'intégralité des frais financiers (intérêt d'emprunts, notamment ; indemnités de résiliation des contrats liant la Société à ses propres contractants, pour les contrats liés à l'exploitation du Parc Eolien) ayant été exposés par la Société dans le cadre de l'exploitation de son projet calculée jusqu'au terme normal de ses droits d'emphytéose ;

en tout - des couts de démantèlement de(s) éolienne(s) concernée(s).

».

Cette somme est réglée aux sociétés à la date de prise d'effet de la résiliation.

Le Parc Eolien,  
26 août  
installations

#### ARTICLE 13 : PRESERVATION DES DROITS DES SOCIETES

Article 3) une  
ion et à

Pour ce qui concerne la permission de voirie constituée ci-dessus, la Commune s'engage à porter son existence à la connaissance de toute personne à qui tout ou partie de la propriété des Voies Publiques pourrait être transférée.

des afin  
exclusive

En cas de transfert de la propriété de tout ou partie des Voies Publiques, la Commune se porte fort d'obtenir du nouveau propriétaire, la reprise de la permission de voirie au bénéfice des Sociétés.

Le Parc Eolien,  
é du 26  
jour les

Elle s'engage à ce que les termes de la permission de voirie, ci-dessus, soient repris dans tout acte entraînant mutation, le tout de manière à ce que cette permission soit maintenue à l'identique pendant toute la durée susmentionnée.

En cas de déclassement de tout ou partie des Voies Publiques, la Commune s'engage à former avec les Sociétés une servitude de même objet sur l'assiette de la voie concernée, en sorte que la fin de la permission de voirie et la prise d'effet d'une servitude de même objet soit concomitante.

enti sans

Les engagements pris ci-dessus par la Commune (**Article 13**) doivent être respectés à leur tour par tout nouveau propriétaire de tout ou partie des Voies Publiques.

Par ailleurs, la Commune s'engage à en informer les Sociétés par lettre recommandée avec avis de réception de tout projet pouvant entrer dans les prévisions de cet **Article 13**.

Octobre

\*

général

\*\*

aient, et  
résiliation

ressources,  
Société

résiliation  
exploitation  
un projet

10

11

**VOLET III : GENERALITES****ARTICLE 14 : MODALITES A L'ISSUE DES PHASES D'INTERVENTION**

A l'issue des phases d'intervention (construction, exploitation ou démantèlement), les Sociétés devront laisser la Voie Privée et les Voies Publiques dans un état d'entretien correspondant, a minimum, à l'état d'usage initial sous la réserve de la pleine exécution par la Commune de l'entretien courant de ces voies, pendant le temps des présentes, comme convenu ci-avant.

Les aménagements réalisés par les Sociétés sur la Voie Privée et les Voies Publiques accéderont à la Commune (qui en devient donc propriétaire), sans indemnité.

**ARTICLE 15 : ASSURANCE**

Les Sociétés ont l'obligation de souscrire les assurances d'usage contre les risques civils auprès d'une compagnie notoirement solvable, pour garantir tout dommage matériel ou corporel qui résulterait de l'utilisation des Voies Privées et Publiques dans le cadre de la présente Convention.

A cet égard, il est précisé que toutes dispositions devront être prises, conformément à la législation en vigueur.

**ARTICLE 16 : DECLARATIONS**

Relativement à la Voie Privée et aux Voies Publiques, la Commune déclare, sans garantie, que sa connaissance :

- cette Voie Privée et ces Voies Publiques ne sont grevées d'aucun droit en général, quelque nature que ce soit, au profit d'un tiers identifié, ainsi que de toute promesse ou au accord au profit de tiers;
- cette Voie Privée et ces Voies Publiques ne font l'objet, tant en demande qu'en défense, d'aucune procédure contentieuse en cours (notamment pour raisons de servitude, permission de voirie, trouble de voisinage, délimitation de limite parcellaire, etc.) et qu'raisonnablement, elles ne sont pas susceptibles de donner lieu à une telle procédure ;

Relativement à leur capacité : les Parties déclarent et garantissent respectivement, chacune en qui la concerne (et chaque représentant d'une Partie, en ce qui concerne sa personne) :

- disposer de sa pleine capacité sans aucune restriction et de toutes les autorisations habilitations pour consentir à l'objet des présentes ;

- 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 ;

- n'être concernées pas aucune demande en nullité ou dissolution ;

- que les éléments relatés dans leur comparution sont exacts ;

- que la signature des présentes et l'exécution de la constitution de Servitudes et de la Permission de Voirie ne contreviennent 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.

**ARTICLE 17 : AUTRES**

Les sociétés prendront à leur charge l'évacuation et la mise en décharge de tout dépôt sauvage d'ordures qui pourraient apparaître sur ou à proximité des plateformes des éoliennes.

Les sociétés s'engagent à entretenir et à maintenir en état à ses frais la Voie Privée et les Voies Publiques renforcées lors de la phase de travaux.

**ARTICLE 18 : INTEGRALITE DES ACCORDS**

La présente Convention constitue l'entier accord des Parties.

**ARTICLE 19 : DIVISIBILITE**

Si une ou plusieurs des stipulations des présentes sont tenues pour inefficaces, non valables ou déclarées telles en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision de justice passée en force de chose jugée, les autres stipulations n'en demeureront pas moins valables et efficaces.







Mairie de  
Boissy La Rivière



REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT : ESSONNE

DELIBERATION n° 16/2017  
Conseil Municipal de la Commune de BOISSY LA RIVIERE

Séance : Mercredi 14 juin 2017  
Convocation : Mercredi 07 juin 2017

L'an deux mil dix-sept et le quatorze juin à 20h00, le conseil municipal régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Dominique LEROUX, Maire

**Présents :**

COCHET Patrice - COTTET Yves - GAUFILLET Bruno - GAUTIER Chantal - HERBELLOT Christine - LEGRIS Stéphanie - LEROUX Dominique - MENDES MARTINS Maria - SENS OLIVE Georges - THUAU Jean-Marc - VIVIER Marilyne

**Absents excusés :** Véronique LOYER

**Absents représentés :** Laetitia KOUMAH par Patrice COCHET - Olivier GARRIGOU par Stéphanie LEGRIS

**Secrétaire de séance :**  
Georges SENS OLIVE

**Objet : Convention de constitution de servitudes – Parc éolien**

Vu la délibération du Conseil Municipal du 09 janvier 2007 dont l'objet était la création d'une ZDE  
Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 mai 2007 concernant le projet éolien sur la commune de Boissy-la-Rivière

Vu la délibération du Conseil Municipal du 06 novembre 2007 relatif à l'enquête publique sur le projet éolien

Vu la délibération du Conseil Municipal du 04 décembre 2007 donnant son accord sur le projet éolien

Vu la délibération du Conseil Municipal du 26 février 2008 au sujet de la taxe professionnelle relative au projet éolien

Considérant la nécessité de mettre en place une convention de constitution de servitudes avec les sociétés Boissy Energie 1 et Boissy Energie 2

Considérant l'exposé des termes de ladite convention par le Maire

Après en avoir délibéré, le conseil municipal

**AUTORISE** le Maire à signer tous les documents relatifs à ladite convention.

**Nombre de membres :**

En exercice : 14

Qui ont pris part à la délibération : 13

Pour : 08 - Abstention : 04 - Contre : 01

POUR EXTRAIT CONFORME

Fait à Boissy la Rivière

LE MAIRE  
Dominique LEROUX



1 Rue de la Mairie - 91690 Boissy La Rivière

☎ 01.64.95.63.19 - ☎ 01.60.80.91.75 - ✉ boissy@wanadoo.fr

ANNEXE 2 : PLAN LEGENDE DE L'ASSIETTE ET DE L'OBJET DES SERVITUDES  
DECRIIS A L'ARTICLE 2



