



L'AN DEUX MILLE VINGT #####

Le #####

A #####

PARDEVANT Maître ##### Notaire, Notaire Associé, titulaire d'un Office Notarial à ##### (#####).

A reçu le présent acte authentique de **CONSTITUTION DE SERVITUDES**, à la requête des personnes ci-dessous dénommées :

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROPRIETAIRE

La Commune de REAUVILLE, collectivité territoriale dont le siège est audit REAUVILLE (26230), 2, place de la Mairie à Réauville, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 212 602 619, représentée par Monsieur le Maire Monsieur PERRIN Norbert, agissant aux présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 21/07/2025, visée par la Sous-Préfecture le [Date],

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

BENEFICIAIRE

La CEPE DES CLAVES, société par actions simplifiée au capital de 8.000 €, dont le siège social est situé ZI Courtine, 115 rue du Mourelet à Avignon (84000), inscrite au RCS d'Avignon, sous le n° SIREN 453 839 698.

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

La CEPE des GRAVIERES, société par actions simplifiée au capital de 40.000 €, dont le siège social est situé Tour Alto, 1 Place Zaha Hadid à Courbevoie (92400), inscrite au RCS de Nanterre, sous le n° SIREN 453 839 540.

Intervenant aux présentes à **titre consultatif pour avis**,

PRESENCE - REPRESENTATION

Le Propriétaire est **présent/ représenté** par le Maire Monsieur PERRIN Norbert, dûment habilité aux fins des présentes.

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à signer les présentes pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du 21/07/2025, visée par la sous-Préfecture de ++, le , ou télétransmise à la , le , dont une ampliation est annexée.

La délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectuée dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévus par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

Le Bénéficiaire est représenté par Laurine GARRET en qualité de Chargée d'Affaires Territoriales, demeurant professionnellement à AVIGNON (84000), 115 rue du Mourelet, en vertu d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à AVIGNON du ##### qui lui a été consentie par Monsieur +++++, Gérant de ladite Société, demeurant à, et dont une copie certifiée conforme demeure annexée à un acte reçu par +++++ Notaire soussigné, ce jour.

Madame/Monsieur ##### à ce présent.

La CEPE des Gravières est représentée par +++ en qualité de +++, demeurant professionnellement à AVIGNON (84000), 115 rue du Mourelet, en vertu d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à AVIGNON du ##### qui lui a été consentie par Monsieur +++++, Gérant de ladite Société, demeurant à, et dont une copie certifiée conforme demeure annexée à un acte reçu par +++++ Notaire soussigné, ce jour.

E X P O S E

Le Bénéficiaire envisage la construction, l'exploitation et le démantèlement d'une centrale éolienne dite « des Claves » destinée à être raccordée au réseau de distribution d'électricité ou vendu ou stocké (la « Centrale ») comprenant notamment 6 éoliennes et 1 poste de livraison et leurs accessoires (les « Equipements ») sur le territoire de la Commune de Roussas (26230). Le Bénéficiaire est titulaire de droits réels immobiliers de nature superficière en suite de divers baux dont il est preneur. Dans ce cadre, il envisage de pouvoir constituer sur le Fonds Servant (ci-après défini) plusieurs servitudes permettant la réalisation, l'exploitation et le démantèlement de la Centrale et de ses Equipements.

Le Propriétaire est seul propriétaire les terrains désignés ci-dessous :

DESIGNATION

Territoire de REAUVILLE (26230)

La parcelle ci-après désignée, sise sur le territoire de la Commune de REAUVILLE, à savoir :

Commune	Contenance	Section	Numéro	Lieudit
REAUVILLE	0 ha 0 a 14 ca	F	836	LE VILLAGE
REAUVILLE	0 ha 11 a 15 ca	F	681	LE VILLAGE

Ainsi que cet immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, circonstances et dépendances, ensemble tous immeubles par destination pouvant en dépendre, et tous droits de mitoyenneté y attachés, sans aucune exception ni réserve, le Bénéficiaire déclarant parfaitement connaître les lieux (plan en **Annexe X**).

Le représentant de la commune de REAUVILLE déclare et certifie que les parcelles ci-dessus n'appartiennent pas au domaine public au sens de l'article 2111-1 du Code Général de la propriété des personnes publiques, constitué des biens « *qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affecté à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.* »

ORIGINE IMMÉDIATE

Les parcelles ci-dessus sont la propriété de la ville de Réauville par suite des actes suivants :
++++

ORIGINE ANTÉRIEURE

++++

SITUATION LOCATIVE

Le Propriétaire déclare que les parcelles ci-dessus sont libres de toute occupation de tiers, de droit comme de fait, ce que le notaire déclare après vérifications d'usage.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Les parcelles précitées sont libre de toute inscription de privilège, hypothèque, droit de retour, charge et interdiction quelconque (d'aliéner, d'hypothéquer, etc.), de saisie, action en bornage, contestation de propriété ou de limites parcellaires, etc., ainsi que ceci résulte d'un renseignement sommaire hors formalité délivré par le Service de la Publicité Foncière de +++ en date du ++, soit moins de deux (2) mois avant la signature des présentes.

En conséquence, les Parties sont convenues de conclure la **CONVENTION DE SERVITUDES** ci-après.

CONVENTION DE SERVITUDES Sous conditions suspensives

La construction, l'exploitation, la maintenance et le démantèlement de la Centrale et de ses Equipements nécessitent la constitution de servitudes. Entre les Parties, ces servitudes sont définitivement et irrévocablement convenues pour la durée des présentes et à compter de la signature de l'acte notarié de la levée des conditions suspensives.

Le Propriétaire consent aux servitudes ci-après au profit des droits d'emphytéose du Bénéficiaire.

1. Constitution de servitudes

SERVITUDES D'ACCÈS

Objet : le Propriétaire consent toutes servitudes de passage nécessaires à la réalisation, l'exploitation et le démantèlement de la Centrale et ses Equipements. Cette Servitude permet le passage en tout temps et heures, de tous véhicules et personnes, sur le fonds servant ci-après désigné lui appartenant. Cette Servitude permet également la création d'aménagements nécessaires à l'accès et le passage en tout temps et heures, de tous véhicules et personnes, sur une bande de TROIS (3) mètres linéaires de large en ligne droite, et sur une longueur maximale correspondant à la diagonale la plus longue traversant chaque Fonds Servant de cette servitude.

L'emprise de cette servitude, pour permettre le passage des convois permettant la construction, l'exploitation et le démantèlement des aérogénérateurs, est d'une largeur excédant celle de la voie existante, laquelle est bordée par un mur en pierres (le « Mur Existant ») et accessible par un portail (le « Portail Existant »). A cet égard, les Parties sont convenues que :

- A compter de la prise d'effet de la Servitude, le BENEFCIAIRE, en sa qualité de titulaire de droit réels sur le fonds dominant, sera tenu de faire procéder :
 - A la déconstruction du Mur Existant, sur son emprise matérialisée en hachuré rose sur le plan ci-annexé (annexe 2) ;
 - A la dépose du Portail Existant, qui figure sur le plan ci-annexé (annexe 2) ;
 - A l'édification, dès la déconstruction du Mur Existant, d'une clôture rigide temporaire en bordure de la voie élargie pour les besoins de la servitude sur l'emprise du mur, à l'emplacement indiqué sur le plan ci-annexé (annexe 2) en bleu foncé ;
Cette clôture temporaire sera maintenue pendant la durée des travaux et sera remplacée, à l'issue de ces derniers, par un mur en pierres de même conformation que le mur existant à ce jour (le « Mur du Parc »).
Ce Mur du Parc, implanté en lieu et place de la clôture, demeurera pendant la durée d'exploitation du Parc Eolien ;
 - A la réinstallation du Portail Existant, ou d'un portail de même conformation que le Portail Existant, sur l'emprise identifiée au plan en

annexe 2 ; lequel portail demeurera également pendant la durée du Parc Eolien.

- L'élargissement et l'aménagement à créer se fera sur une longueur de 24m et une largeur de 3m sur le fonds servant. Cet élargissement pourra être utilisé par le Propriétaire comme espace de stationnement, en dehors des périodes d'exercice de la servitude, selon des modalités à définir entre les Parties ;
 - Le busage du fossé actuel sera réalisé sur la totalité de l'emprise de l'élargissement par le Bénéficiaire, à ses frais. L'aménagement créé sera remblayé de manière définitive pour permettre tant l'aménagement de la servitude de passage, que d'une utilisation de cette zone par le Propriétaire comme espace de stationnement, dans les conditions précitées.
- A l'issue de l'exploitation et du démantèlement du Parc Eolien, le Bénéficiaire sera tenu de procéder à la déconstruction du Mur du Parc ; et d'édifier un nouveau mur en pierres, identique tant à la conformation qu'à l'implantation du Mur Existant.
 - A l'issue de l'exploitation et du démantèlement du Parc Eolien, le Bénéficiaire, sera tenu de remettre le Portail Existant ou un nouveau portail identique tant à la conformation qu'à l'implantation du portail Existant.
 - S'il le souhaite, le Propriétaire pourra également conserver l'aménagement sur ses TERRAINS, ainsi que le Mur du Parc. Ce choix pourra être fait lors du démantèlement du Parc Eolien. En l'absence de choix, le Bénéficiaire sera tenu de procéder à la remise en état des TERRAINS, à savoir procéder à la déconstruction du mur du Parc ; et d'édifier un nouveau mur de pierres, identique tant à la conformation qu'à l'implantation du Mur Existant.

Ces opérations devront être réalisées dans les règles de l'art et à la charge exclusive du Bénéficiaire. L'élargissement de voie permettant la rotation et le passage des convois devra être réalisé dans les règles de l'art, et busé pour que l'eau du fossé s'évacue correctement.

Ces aménagements permettront ainsi de stabiliser des accès et virages pendant toute la durée du Parc Eolien. Le Bénéficiaire assurera l'entretien du fonds servant pour les dégâts qu'il y occasionnerait lors de la construction et l'exploitation du parc éolien, et leur remise en état à l'issue de son démantèlement.

Fonds servant : Une (1) parcelle figurant au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Contenance	Section	Numéro	Lieudit
REAUVILLE	0 ha 11 a 15 ca	F	681	LE VILLAGE

Effet relatif : +++

Fonds dominant : Dix-sept (17) parcelles figurant au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Contenance	Section	Numéro	Lieudit
ROUSSAS	0 ha 22 a 51 ca	A	272	LES GRAVIERES
ROUSSAS	0 ha 16 a 16 ca	A	271	LES GRAVIERES
ROUSSAS	0 ha 0 a 80 ca	A	274	LA COMBIE
ROUSSAS	0 ha 0 a 97 ca	B	366	LA COMBIE

Effet relatif :

Du chef du Bénéficiaire :

Bail emphytéotique aux termes d'un acte reçu par Maître +++, le +++, Notaire à +++, le ++++ 202+, dont une copie sera publiée préalablement, ou au plus tard concomitamment au présent acte, au service de la publicité foncière de VALENCE.

Du chef du propriétaire du fonds dominant :

+++ aux termes d'un acte reçu par Maître +++, notaire à +++, le +++, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VALENCE.

Commune	Contenance	Section	Numéro	Lieudit
ROUSSAS	0 ha 31 a 08 ca	A	247	LA COMBIE
ROUSSAS	0 ha 02 a 25ca	A	262	LA COMBIE
ROUSSAS	0 ha 24 a 12 ca	B	340	L'ARGELAS
ROUSSAS	0 ha 01 a 23 ca	B	346	LA COMBIE
ROUSSAS	0 ha 08 a 54 ca	B	343	LA COMBIE
ROUSSAS	0 ha 63 a 62 ca	B	348	L'ARGELAS
ROUSSAS	0 ha 04 a 45 ca	B	361	L'ARGELAS
ROUSSAS	0 ha 41 a 44 ca	C	669	LES CLAVES

ROUSSAS	0 ha 51 a 68 ca	C	670	LES CLAVES
ROUSSAS	0 ha 22 a 42 ca	C	672	LES CLAVES
ROUSSAS	0 ha 11 a 80 ca	C	675	LES CLAVES
ROUSSAS	0 ha 01 a 23 ca	C	746	LES CLAVES
ROUSSAS	0 ha 00 a 04 ca	C	747	LES CLAVES

Effet relatif :

Du chef du Bénéficiaire :

Bail à construction aux termes d'un acte reçu par Maître Bruno MESSIE, Notaire à +++, le 9 février 2005, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VALENCE le 3 mars 2005, volume 2005 P n° 1582.

Avenant audit bail à construction aux termes d'un acte reçu par Maître +++, Notaire à +++, le ++++ 202+, dont une copie sera publiée préalablement, ou au plus tard concomitamment au présent acte, au service de la publicité foncière de VALENCE.

Du chef du propriétaire du fonds dominant :

+++ aux termes d'un acte reçu par Maître +++, notaire à +++, le +++, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VALENCE.

Assiette d'exercice de la servitude : la servitude d'accès est matérialisée en bleu sur le plan ci-annexé (annexe 3).

Accessoire de la servitude : le Propriétaire autorise le Bénéficiaire à procéder aux travaux d'aménagement du droit de passage consenti (aménagement, renforcement, création de piste...) afin de permettre le passage en sécurité des engins de chantier, et des livraisons des grues et structures de livraison. A titre accessoire, le Propriétaire autorise le Bénéficiaire à réaliser à ses seuls frais, tous travaux rendus nécessaires à ses aménagements, et permettant le bon écoulement des eaux (exutoires, buses, ...).

Indemnité : Cette servitude est consentie moyennant une indemnité unique et forfaitaire d'un montant de QUARANTE MILLE EUROS (40 000 €) payée par le Bénéficiaire au Propriétaire par virement, dans les 90 jours calendaires suivant la date de constatation notariée de la réalisation des conditions suspensives, sous réserve de réception d'un titre de recette émis par le trésorier payeur général.

Evaluation des servitudes : pour les besoins de la publicité foncière, cette servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

Contribution de sécurité immobilière : 15,00 €



Publication : les PARTIES requièrent la publication de cette servitude au service de publicité foncière de VALENCE.

SERVITUDE DE ZONE D'INTERVENTION ET DE STOCKAGE

1. Objet

Le Propriétaire grève le fonds servant ci-après désigné, pour la durée des droits réels du Bénéficiaire, d'une servitude réelle d'une superficie de QUINZE (15) m² au maximum, permettant l'installation et le survol de toute machine, engin (notamment grue et flèches de grue, pales d'éoliennes), équipement, et, plus largement, de tout ce qu'un chantier de construction, maintenance, reconstruction, rénovation, modification ou démantèlement de la Centrale éolienne peut nécessiter comme matériel, matériaux et équipements.

Le Propriétaire veillera à ce que cette zone reste libre de toute occupation et encombrement pendant chaque période d'exercice de la servitude, de manière à permettre son exercice par le Bénéficiaire. Le Propriétaire rappelle qu'un abribus est implanté sur le fonds servant.

L'exercice de la servitude précitée par le Bénéficiaire du fonds dominant nécessite de procéder à la dépose de cet abribus.

Par ailleurs, la CEPE des GRAVIERES, intervenant au présent acte, a vocation à devenir titulaire d'une servitude de même nature sur cette même emprise, pour les besoins de construction, d'exploitation et de démantèlement de sa propre centrale éolienne. Le cas échéant, le Bénéficiaire et la CEPE des GRAVIERES détermineront, par acte séparé, les modalités de leurs interventions respectives au titre des opérations relatives à la dépose et à la réimplantation de l'abribus.

Les Parties sont convenues de ce qui suit :

- Le Bénéficiaire pourra procéder à ses frais et sous sa responsabilité, à la dépose de l'abribus existant sur le fonds servant.
- Le Propriétaire sera avisé au plus tard un (1) mois à l'avance, par le Bénéficiaire, des travaux de dépose de l'abribus existant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sauf meilleur accord des Parties ;
- Les Parties se rapprocheront afin de déterminer ensemble les modalités de transport de l'abribus déposé jusqu'au lieu prévu pour son stockage ;
- Le Propriétaire fera son affaire du stockage de cet abribus pendant la période d'exercice de la servitude. Pendant cette période, le Propriétaire fait son affaire de la mise en place d'un arrêt de bus dans une zone située hors de l'emprise de la servitude ;
- La remise en place de l'abribus et la remise en état du fonds servant seront effectuées par le Bénéficiaire (ou la CEPE des GRAVIERES, lorsqu'elle sera titrée

à cet effet), au plus tard un (1) mois après réalisation des travaux de construction de sa (leurs) centrale(s) éolienne(s) (respectives).

La procédure de dépose et repose de l'abribus telle qu'explicitée ci-dessus pourra également être mise en œuvre dans le cas d'une opération de maintenance lourde, et des opérations de démantèlement du parc éolien du Bénéficiaire (et/ou de celui de la CEPE des GRAVIERES, le cas échéant).

Entre deux périodes d'exercice, le Propriétaire peut exploiter librement l'assiette du fonds servant. Sur l'emprise de la servitude, le Propriétaire s'interdit simplement de planter tout végétal à racine profonde comme de réaliser de nouvelles installations permanentes et durables autres que l'abribus existant.

Fonds servant : une (1) parcelle figurant au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Contenance	Section	Numéro	Lieudit
REAUVILLE	0 ha 0 a 14 ca	F	836	LE VILLAGE

Effet relatif : +++

Fonds dominant : Dix-sept (17) parcelles figurant au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Contenance	Section	Numéro	Lieudit
ROUSSAS	0 ha 22 a 51 ca	A	272	LES GRAVIERES
ROUSSAS	0 ha 16 a 16 ca	A	271	LES GRAVIERES
ROUSSAS	0 ha 0 a 80 ca	A	274	LA COMBIE
ROUSSAS	0 ha 0 a 97 ca	B	366	LA COMBIE

Effet relatif :

Du chef du Bénéficiaire :

Bail emphytéotique aux termes d'un acte reçu par Maître +++, le +++, Notaire à +++, le ++++ 202+, dont une copie sera publiée préalablement, ou au plus tard concomitamment au présent acte, au service de la publicité foncière de VALENCE.

Du chef du propriétaire du fonds dominant :

+++ aux termes d'un acte reçu par Maître +++, notaire à +++, le +++, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VALENCE.

Commune	Contenance	Section	Numéro	Lieudit
ROUSSAS	0 ha 31 a 08 ca	A	247	LA COMBIE
ROUSSAS	0 ha 02 a 25 ca	A	262	LA COMBIE
ROUSSAS	0 ha 24 a 12 ca	B	340	L'ARGELAS
ROUSSAS	0 ha 01 a 23 ca	B	346	LA COMBIE
ROUSSAS	0 ha 08 a 54 ca	B	343	LA COMBIE
ROUSSAS	0 ha 63 a 62 ca	B	348	L'ARGELAS
ROUSSAS	0 ha 04 a 45 ca	B	361	L'ARGELAS
ROUSSAS	0 ha 41 a 44 ca	C	669	LES CLAVES
ROUSSAS	0 ha 51 a 68 ca	C	670	LES CLAVES
ROUSSAS	0 ha 22 a 42 ca	C	672	LES CLAVES
ROUSSAS	0 ha 11 a 80 ca	C	675	LES CLAVES
ROUSSAS	0 ha 01 a 23 ca	C	746	LES CLAVES
ROUSSAS	0 ha 0 a 04ca	C	747	LES CLAVES

Effet relatif :

Du chef du Bénéficiaire :

Bail à construction aux termes d'un acte reçu par Maître Bruno MESSIE, Notaire à +++, le 9 février 2005, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VALENCE le 3 mars 2005, volume 2005 P n° 1582.

Avenant audit bail à construction aux termes d'un acte reçu par Maître +++, Notaire à +++, le ++++ 202+, dont une copie sera publiée préalablement, ou au plus tard concomitamment au présent acte, au service de la publicité foncière de VALENCE.

Du chef du propriétaire du fonds dominant :

+++ aux termes d'un acte reçu par Maître +++, notaire à +++, le +++, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VALENCE.

Assiette d'exercice de la servitude : la servitude de zone de d'intervention et de stockage est matérialisée en hachures roses sur le plan ci-annexé (annexe 3).

Durée : si cette servitude est constituée pour la même durée la servitude de passage précitée, il est néanmoins précisé qu'à l'intérieur de cette durée, elle ne s'exerce que ponctuellement, pendant des phases précises et limitées de la Centrale. À chacune de ces phases, son exercice est convenu pour ne pas dépasser douze (12) mois pleins. Le Bénéficiaire informe le Propriétaire préalablement à l'exercice de cette servitude, par tout moyen.

Indemnité : Cette servitude est consentie moyennant une indemnité annuelle de CENT CINQUANTE EUROS (150€) due par le Bénéficiaire au Propriétaire, à chaque exercice de la Servitude. Cette indemnité est payable par virement dans les 90 jours de réception du courrier de notification préalable à l'exercice de la servitude mentionné ci-dessus et sous réserve de réception d'un titre de recette émis par le trésorier payeur général.

Evaluation des servitudes : pour les besoins de la publicité foncière, cette servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

Contribution de sécurité immobilière : 15,00 €

Publication : les PARTIES requièrent la publication de cette servitude au service de la publicité foncière de VALENCE.

2. Travaux

Le Bénéficiaire procède aux travaux nécessaires à toute servitude, à ses frais et risques. Il fait son affaire personnelle de l'accomplissement des formalités administratives et de l'obtention des autorisations nécessaires. Ces travaux incluent notamment la faculté pour le Bénéficiaire d'arracher ou de débroussailler toute plantation située sur le fonds servant lorsque cela est nécessaire à l'exercice des Servitudes. Pendant ces travaux, le Propriétaire laisse libres les accès et espaces nécessaires sur le fonds servant.

Tout dégât causé par l'exercice de la servitude sur la parcelle d'assiette du fonds servant, par le Bénéficiaire, obligera ce dernier à indemniser le Propriétaire.

3. Etat des lieux

Avant tout chantier, un état du fonds servant est établi par un huissier de justice désigné par le Bénéficiaire, à ses frais exclusifs. Le Bénéficiaire invite le Propriétaire à y participer, par LRAR, au moins quinze (15) jours calendaires à l'avance. En cas d'absence, cet état des lieux est néanmoins établi. Le Bénéficiaire l'adresse ensuite à tout absent, par LRAR. Leurs éventuels commentaires sont communiqués au Bénéficiaire dans les quinze (15) jours calendaires suivants. À défaut, le silence vaut acceptation et l'état des lieux est réputé contradictoire.

Sous la réserve des déclarations faites par le Propriétaire sur l'état du fonds servant, le Bénéficiaire le prend en l'état ainsi constaté, sans recours contre le Propriétaire.

4. Remise en état

Avant le terme définitif des présentes, le Bénéficiaire est tenu de remettre le Fonds Servant dans son état initial, sans être cependant tenu de l'usure normal et du vieillissement. L'état des lieux initial (Article « Etat des lieux ») tient alors lieu de référence.

5. Assurances

En cas de travaux, le Bénéficiaire s'oblige à vérifier que les entrepreneurs auxquels il recourt sont assurés et, le cas échéant, à jour du paiement de leurs primes, par des polices couvrant les garanties légales qui leur incombent, ainsi que leur responsabilité délictuelle. Le Bénéficiaire s'oblige aussi à être assuré auprès d'une société d'assurances notoirement solvable, pour toute la durée des servitudes, pour sa responsabilité civile de propriétaire et d'exploitant de la Centrale.

6. Durée de la servitude

La présente convention de constitution servitudes aura une durée égale à celle des droits réels du Bénéficiaire sur le fonds dominant, et prendra effet à compter de la date de signature de l'acte notariée de levée des conditions suspensives ci-après.

7. Naissance des effets des servitudes – Conditions suspensives

Même si les Parties ont définitivement consenti aux présentes, la naissance de leurs effets dépend encore de la survenance des conditions suspensives ci-dessous. Il est convenu un délai de trois (3) années pleines et successives à compter de la signature des présentes pour que ces conditions suspensives se réalisent. Si ces conditions suspensives ne se réalisent pas dans le délai précité ou que le BENEFCIAIRE n'y a pas renoncé, la constitution de servitudes est caduc de plein droit et automatiquement, sans indemnité à la charge du BENEFCIAIRE.

Ces conditions suspensives sont :

- l'obtention par le BENEFCIAIRE de l'ensemble des autorisations administratives/publiques applicables à son projet, selon notamment le droit de l'urbanisme, le droit de l'environnement et la réglementation électrique, ainsi que les droits nécessaires et la mise à disposition au raccordement au réseau public d'électricité du projet de Renouvellement que le BENEFCIAIRE envisage nécessaires à la réalisation et l'exploitation de la Centrale éolienne renouvelée en général et sur l'IMMEUBLE, en particulier. Cette condition n'est réalisée que lorsque toutes ces autorisations sont définitives et irrévocables.

- La mise à disposition effective par un ou plusieurs établissements financiers, au profit du BENEFCIAIRE, des sommes nécessaires au paiement d'au moins QUATRE-VINGTS (80) % du prix de développement, d'acquisition et de construction du projet de Renouvellement, ainsi que de la TVA afférente. Ce financement doit être remboursable sur une durée d'au moins QUINZE (15) années, à un taux annuel fixe inférieur à QUATRE (4) % hors assurance.

Qu'un tiers s'engage à acheter l'électricité produite par la Centrale éolienne renouvelée, que ce soit par le biais d'un contrat règlementé ou non règlementé.

Pour le seul besoin de ces conditions suspensives, le projet de Renouvellement du BENEFCIAIRE est défini comme la construction et l'exploitation d'une Centrale éolienne, composée d'au moins 6 turbines et d'au moins 1 poste de livraison sur la Commune de Roussas, en général, et sur l'IMMEUBLE, en particulier.

Si ces conditions suspensives se réalisent, le BENEFCIAIRE en informe le PROPRIETAIRE sans délai, par LRAR. Le BENEFCIAIRE a aussi la faculté de renoncer à ces conditions suspensives, prévues à son seul bénéfice. Cette renonciation équivaut, juridiquement, à la réalisation de la condition suspensive concernée. Après la réalisation de la dernière des conditions suspensives, la constitution de servitudes prend effet au terme d'un délai de 12 mois successifs (365 jours calendaires). Ce terme permet au BENEFCIAIRE de disposer du temps nécessaire à la démolition de ses constructions et installations existantes et qu'il ne conserverait pas dans le cadre du Renouvellement. Le BENEFCIAIRE peut renoncer à ce terme, dès lors qu'il a achevé les travaux de démolition qui s'imposent. Il en informe alors sans délai le PROPRIETAIRE par LRAR. Le BENEFCIAIRE peut ensuite commencer à utiliser l'IMMEUBLE dans les TRENTE (30) jours calendaires suivants la LRAR précitée.

Le moment venu, le BENEFCIAIRE est tenu de faire établir l'acte de constatation de la réalisation des conditions suspensives sans délai, afin qu'il soit publié, l'ensemble à ses frais. Cet acte fera foi. Une copie sera remise ou envoyée aux Parties par le notaire.

8. Résiliation pour inexécution

En cas d'inexécution, la résiliation ne peut être obtenue que par la voie judiciaire, à l'exclusion de toute autre voie.

À défaut de paiement des indemnités, comme en tous cas d'inexécution du Propriétaire ou du Bénéficiaire ayant des conséquences graves et à la condition d'avoir déjà fait procéder à une sommation par voie d'huissier demeurée inefficace, la Partie victime peut saisir le juge judiciaire afin de faire prononcer la résiliation des présentes.

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

- soit de son engagement ferme de prendre en charge la réparation intégrale des manquements imputables au Bénéficiaire dans les trois (3) mois qui suivent,
- soit du changement de la personne du preneur. Le nouveau preneur doit réparer intégralement les manquements imputables au Bénéficiaire dans un délai de TROIS (3) mois au maximum, à compter du transfert du bail emphytéotique auquel les servitudes répondent, à son profit, ce qui nécessite aussi qu'il ait obtenu toutes les autorisations nécessaires à la poursuite de l'exploitation de la Centrale, notamment pour vendre l'électricité produite.

En cas de résiliation des présentes, le Bénéficiaire est tenu de procéder à la remise en état du fonds servant et aux démarches nécessaires à la radiation des présentes au fichier immobilier.

En cas de non-paiement des indemnités de servitudes, les dispositions du présent article ne font pas obstacle au droit du Propriétaire d'obtenir le paiement des sommes qui lui sont dues par voie de saisie, aux frais et dépens du Bénéficiaire, et sans recours préalable à la Justice. Une fois les présentes constatées par notaire, il en est en effet remis au Propriétaire une copie exécutoire, aux frais du Bénéficiaire. Sur son fondement, le Propriétaire impayé peut forcer le paiement qui lui serait dû, par voie d'huissier.

PUBLICATION AU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE **LIQUIDATION DES DROITS**

Une copie authentique du présent acte sera publiée au service de la publicité foncière compétent.

Calcul des droits :

Indemnité :

Minimum de perception :

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de leur domicile :

- le Propriétaire, à son adresse,
- le Bénéficiaire, en son siège social.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties aux présentes lui a été régulièrement justifiée,

Et notamment en ce qui concerne la CEPE DES CLAVES par la production de ses statuts et d'un extrait k-bis de son inscription au registre du commerce et des sociétés.

FRAIS

Tous les frais, droits et taxes afférentes aux présentes, et à leurs suites et conséquences, y compris les frais de délivrance d'une copie exécutoire du présent acte, ainsi que les frais d'état des lieux sont à la charge de la CEPE DES CLAVES

- DONT ACTE -

Fait et passé les jour, mois et an susdits, au lieu sus-indiqué.

Et après que lecture leur en ait été donnée, les comparants ès-qualités, ont signé, ainsi que le Notaire, le présent acte établi sur ##### pages.

Approuvés :

Renvois.....:

Mots rayés

Chiffres rayés.....:

Lignes rayées

Barres tirées

dans les blancs...:

Envoyé en préfecture le 25/07/2025

Reçu en préfecture le 25/07/2025

Publié le 25/07/2025



ID : 026-212602619-20250721-2025_07_21_040-DE

Annexe 1 : Délibération du Conseil Municipal

Annexe 2 : Plan des aménagements



