



**Mairie de Loge-Fougereuse**  
18 rue de la Goujeonnerie  
85120 LOGE-FOUGEREUSE  
Tel. : 02.51.69.66.13  
Email : mairie.logefougereuse@wanadoo.fr

## SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

du **Lundi 27 novembre 2023**  
**À 20H00**

## PROCÈS-VERBAL

### TABLE DES MATIERES

Table des matières .....	1
I. INTRODUCTION.....	2
II. POUR DELIBERATION .....	2
II.1 APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 25 SEPTEMBRE 2023 .....	2
II.2 APPROBATION DU COMPTE RENDU DE L'EXERCICE DE DELEGATIONS DE COMPETENCES ATTRIBUEES AU MAIRE .....	3
II.3 DESIGNATION D'UN REFERENT DEONTOLOGUE DES ELUS MUNICIPAUX .....	4
II.4 AUTORISATION D'EXECUTION BUDGETAIRE (EN INVESTISSEMENT) AVANT LE VOTE DU BUDGET.....	7
II.5 DECISION MODIFICATIVE N° 2 – BUDGET PRINCIPAL .....	9
II.6 ACHAT D'UN LAMIER DE MARQUE KIROGN AVEC REPRISE DU MINI LAMIER DE MARQUE LEM KIROGN .....	10
II.7 ACHAT D'UNE TONDEUSE TORO .....	12
II.8 RESSOURCES HUMAINES : CONVENTION DEFINISSANT LES MODALITES DE LA PRESTATION PAIE A FAÇON DEMATERIALISEE VIA UN ECHANGE DE FICHIERS ASSUREE PAR LE CENTRE DE GESTION DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE DE LA VENDEE - PAIE DEMATERIALISATION .....	13
II.9 PROJET ÉOLIEN DES BOULES : BAIL EMPHYTEOTIQUE ET PROJET DECONVENTION DE SERVITUDE.....	18
III. QUESTIONS DIVERSES .....	73
III.1 RECRUTEMENT D'UN AGENT TECHNIQUE COMMUNAL .....	73
III.2 ECOLE : CONSEIL D'ECOLE.....	73
III.3 TRAVAUX RD19 : POINT DE SITUATION.....	73
III.4 ESPACES SPORTS ET LOISIRS : SUIVI DES TRAVAUX.....	74

## I. INTRODUCTION

Le Conseil municipal de la commune de Loge-Fougereuse a été convoqué le mardi 21 novembre 2023. Ce même jour, cette convocation a été affichée à la porte de la mairie.

Il s'est réuni en séance ordinaire à la mairie, 18 rue de la Goujeonnerie 85120 LOGE-FOUGEREUSE, le lundi 27 novembre 2023 à 20h00, sous la Présidence de Monsieur le Maire, Alain CAREIL ;

Après appel nominal des conseillers municipaux, M. Le Maire a constaté que le quorum posé par l'article L.2121-17 du Code général des collectivités territoriales (les conseillers absents excusés et ceux ayant donné mandat n'entrent pas dans le calcul du quorum) était rempli, à l'ouverture et que le Conseil pouvait valablement délibérer.

Il a été précisé que les conseillers municipaux se retirant de la salle des délibérations avant la fin de la séance devaient faire connaître au Maire leur souhait de se faire ou non représenter, et que leur départ sera mentionné au procès-verbal. Le départ d'un conseiller mettant fin au quorum provoquera l'interruption de la partie délibérative de la séance.

Monsieur le Maire a également cité les pouvoirs reçus de façon écrite et nominative, un conseiller ne pouvant détenir qu'un seul pouvoir.

### En début de séance :

- **Etaient présents** : Alain CAREIL - Jacky BOURGNIET - Matthieu TARRONDEAU - Jimmy GALON - Clarisse GUILLEMET - Fredy BOISDÉ - Sylvie PERRAULT
- **Absents mais représentés** : CHAUSSEREAU (représentée par Jimmy GALON) - Nicole AUBINEAU (représentée par Matthieu TARRONDEAU)
- **Absente non excusée** : Justine DUBREUCQ
- **Nombre de conseillers en exercice** : 10
- **Nombre de conseillers présents** : 7
- **Nombre de conseillers absents ayant donné pouvoir** : 2
- **Nombre de conseillers absents n'ayant pas donné pouvoir** : 1

Le quorum d'au moins 5 conseillers siégeant étant atteint, le Maire a ouvert la séance à 20h00.

Le Conseil municipal a nommé Sylvie PERRAULT comme secrétaire de séance :

- en charge d'assister le Président de séance pour la vérification du quorum, la validité des pouvoirs et le bon déroulement des scrutins;
- et en charge de contrôler la rédaction, la rectification ou la modification du présent procès-verbal valant compte rendu et de le viser ;



## II. POUR DELIBERATION

### II.1 APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 25 SEPTEMBRE 2023

*Délibération n° D050*

Vu l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021,

Où la lecture du procès-verbal par le Maire,

**Le Conseil municipal a décidé, à l'unanimité, des membres présents et représentés :**

- d'approuver le procès-verbal valant compte rendu de la séance du Conseil municipal en date du 25 septembre 2023 ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

**Vote**

<b>Pour</b>	<b>9</b>
<b>Contre</b>	<b>0</b>
<b>Blanc</b>	<b>0</b>

**Transcription sommaire des débats : sans observation.**

**Décision : favorable, à l'unanimité, des membres présents et représentés.**



## **II.2 APPROBATION DU COMPTE RENDU DE L'EXERCICE DE DELEGATIONS DE COMPETENCES ATTRIBUEES AU MAIRE**

*Délibération n° D051*

Vu la délibération du Conseil municipal N° 20200710D028 du 10 juillet 2020, portant délégation de compétences du Conseil municipal au Maire ;

**Le Conseil municipal a décidé, à l'unanimité, des membres présents et représentés :**

- de prendre acte du compte rendu de l'exercice des délégations de compétences attribuées au Maire, tel que présenté ci-dessous :

- Présence en mairie le lundi, mardi et jeudi ;
- Mariage en mairie de Monsieur PIERONNE et Madame BLOCH ;
- Divers entretiens d'embauche pour le recrutement du futur agent technique communal ;
- Rendez-vous avec Monsieur Nicolas MAUPETIT concernant la concession de la famille ROBIN de LA TOUCHE ;
- Visio avec la Communauté de communes et Vendée eau ;
- Réunion avec le SYDEV, Jacky BOURGNIET pour les travaux d'effacement de réseaux dans le centre bourg ;
- Réunion à Fontenay le Comte concernant les agressions des élus ;
- Formation PCRS à La Roche-sur-Yon avec Jacky BOURGNIET PCRS ;
- RDV avec la société ORANGE pour l'installation de la Fibre.

**Vote**

<b>Pour</b>	<b>9</b>
<b>Contre</b>	<b>0</b>
<b>Abstention</b>	<b>0</b>

**Transcription sommaire des débats : sans observation.**

**Décision : favorable, à l'unanimité, des membres présents et représentés.**



## **II.3 DESIGNATION D'UN REFERENT DEONTOLOGUE DES ELUS MUNICIPAUX**

*Délibération n°D052*

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article 218 de la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale,

Vu la parution au Journal Officiel du 7 décembre 2022 du décret n°2022-1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l'élu local,

Considérant qu'il n'est pas possible de saisir le référent déontologue sur un sujet concernant un autre élu,

Considérant que le référent déontologue est désigné par l'organe délibérant de la collectivité,

Considérant que ses missions doivent être « exercées en toute indépendance et impartialité par des personnes choisies en raison de leur expérience et de leurs compétences. »

Considérant que ses missions peuvent être, selon les cas, assurées par :

- Une ou plusieurs personnes n'exerçant au sein des collectivités auprès desquelles elles sont désignées aucun mandat d'élu local, n'en exerçant plus depuis au moins trois ans, n'étant pas agent de ces collectivités et ne se trouvant pas en situation de conflit d'intérêt avec celles-ci,
- Un collège, composé de [ces mêmes] personnes »,

Considérant que la délibération doit préciser :

- la durée de l'exercice de ses fonctions,
- les modalités de sa saisine et de l'examen de celle-ci, ainsi que les conditions dans lesquelles les avis sont rendus,
- les moyens matériels mis à sa disposition,
- les éventuelles modalités de rémunération de ces référents qui prendra la forme de vacation dont le montant ne pourra pas dépasser le plafond fixé par arrêté, à savoir :
  - 80 euros par dossier ;
  - pour la présidence effective d'une séance du collège d'une demi-journée : 300 euros ;
  - pour la participation effective à une séance du collège d'une demi-journée : 200 euros

Considérant qu'une question a été posée au Sénat le 8 juin 2023 concernant la rémunération et notamment s'il s'agit de montant brut ou net, si cette rémunération est soumise à cotisations sociales et qu'aucune réponse n'a été apportée pour l'instant,

Considérant que dans les textes législatifs, le montant est généralement exprimé en brut (hors cotisations sociales),

Considérant que dans le cadre de contrat de vacation, il conviendra d'ajouter les cotisations sociales (établissement d'une fiche de paie) et les éventuels frais de transport et d'hébergement dans les conditions applicables aux personnels de la fonction publique territoriale,

Considérant qu'il peut être procédé au renouvellement des fonctions du référent déontologue ou des membres du collège dans les mêmes conditions,

Considérant que la délibération ainsi que les informations permettant de consulter le ou les référents déontologues ou le collège sont portées par tout moyen à la connaissance des élus locaux.

Considérant que le ou les référents déontologues ou les membres du collège qui le constituent sont tenus au secret et à la discrétion professionnels,

Considérant qu'afin d'accompagner les collectivités dans la désignation de ces référents, l'AMPCV a pris contact avec certains partenaires institutionnels pour établir une liste de personnes qualifiées :

### **. Liste des référents déontologues**

---

❖ Monsieur Jean-François MOLLA,

*Président honoraire du corps des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel,  
ancien vice-président du tribunal administratif de Nantes*

❖ Monsieur Bertrand FAURE,

*Professeur de droit public à la faculté et responsable du master "collectivités territoriales »*

❖ Monsieur Bruno LORFEUVRE,

*Administrateur des Finances Publiques adjoint*

#### Uniquement en formation collégiale :

❖ Monsieur Bernard MADELAINE,

*Président honoraire du corps des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel,  
ancien président du tribunal administratif de Nantes*

Considérant que la saisine du ou des référents déontologues figurant sur cette liste se fera sur demande, par tous moyens, auprès de l'AMPCV ([asso.maires@cdg85.fr](mailto:asso.maires@cdg85.fr) ou 02.53.33.01.38), qui se chargera d'assigner un référent à l'affaire. Si la collectivité émet une préférence pour l'un ou l'autre des référents, cela sera pris en considération.

Considérant que le référent ainsi désigné pourra également, en cas de besoin, solliciter ses colistiers pour avis ou conseils simples, et/ou demander la collégialité pour le traitement de l'affaire, en invitant d'autres référents à siéger en commission.

Considérant que la liste de référents est amenée bien entendu à évoluer, c'est pourquoi la délibération précise que cette liste est désignée par la collectivité dans sa version actuelle et dans ses versions futures et seulement pour la durée du mandat,

#### **Le Conseil municipal a décidé, à l'unanimité, des membres présents et représentés :**

- de désigner en qualité de référent(s) déontologue(s) les membres de la liste constituée par l'AMPCV, ci-après, dans sa composition actuelle, et dans sa composition future en cas d'évolution de la liste :

## . Liste des référents déontologues

---

❖ Monsieur Jean-François MOLLA,

*Président honoraire du corps des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel,  
ancien vice-président du tribunal administratif de Nantes*

❖ Monsieur Bertrand FAURE,

*Professeur de droit public à la faculté et responsable du master 'collectivités territoriales »*

❖ Monsieur Bruno LORFEUVRE,

*Administrateur des Finances Publiques adjoint*

### Uniquement en formation collégiale :

❖ Monsieur Bernard MADELAINE,

*Président honoraire du corps des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel,  
ancien président du tribunal administratif de Nantes*

- de décider que la (ou les) personne(s) susmentionnée(s) exerceront leurs fonctions pour la durée du mandat ;
- de fixer les modalités de saisine du ou des référents déontologues (ou des membres du collège) ainsi que les conditions d'examen des demandes comme tel :
  - o La collectivité ou tout élu municipal saisit par tous moyens l'AMPCV qui se charge d'affecter un des membres de la liste à l'affaire à traiter ;
  - o L'AMPCV informe la collectivité de la saisine et met en relation le référent désigné avec l'élu concerné ;
  - o Si besoin, sur demande du référent désigné et en fonction de sa complexité, l'affaire pourra être traitée collégialement avec d'autres membres de la liste. Le collège ainsi constitué décide en son sein de ses modalités de fonctionnement ;
  - o La collectivité rémunère directement le référent ou le collège de référents, et décide des moyens matériels mis à disposition ;
- de décider que les avis du ou des référents déontologues (ou des membres du collège) seront rendus par écrit dans un délai d'un mois à compter de la déclaration de recevabilité de la saisine,
- de décider que les moyens matériels mis à disposition du ou des référents déontologues sont les suivants :
  - o salle de réunion avec un ordinateur et un système de visioconférence.
- de fixer les modalités de rémunération du ou des référents déontologues en fonction des dossiers étudiés, étant rappelé que cette rémunération ne pourra pas dépasser le plafond fixé par arrêté, à savoir :
  - o 80 euros par dossier ;
  - o pour la présidence effective d'une séance du collège d'une demi-journée : 300

- o euros ;
- o pour la participation effective à une séance du collège d'une demi-journée : 200 euros ;
- de donner délégation au Maire pour arrêter le montant de ces rémunérations dans la limite des plafonds établi ci-dessus et en y ajoutant les charges afférentes (cotisations sociales...) ;
- de rembourser les frais de déplacement hors restauration et hébergement du ou des référents déontologues (ou les membres du collège) dans les conditions applicables aux personnels de la fonction publique territoriale ;
- de décider que cette délibération ainsi que les informations permettant de consulter le ou les référents déontologues (ou le collège) seront portées par tout moyen à la connaissance des élus locaux intéressés.

#### Vote

Pour	9
Contre	0
Abstention	0

**Transcription sommaire des débats : sans observation.**

**Décision : favorable, à l'unanimité, des membres présents et représentés.**



## **II.4 AUTORISATION D'EXECUTION BUDGETAIRE (EN INVESTISSEMENT) AVANT LE VOTE DU BUDGET**

### *Délibération n°D053*

Vu l'article L.1612-1 du CGCT permettant à l'exécutif de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente, de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget, et sur autorisation de l'organe délibérante, d'engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette ;

Considérant que le budget primitif 2024 de la Commune sera adopté courant le 1<sup>er</sup> trimestre 2024 ;

Considérant que les montants votés dans le cadre de l'autorisation d'exécution budgétaire doivent ensuite être inscrit au budget primitif 2024 ;

Considérant que les dépenses d'investissement déjà engagées (opérations en cours) font l'objet d'un report de crédits qui sera intégré au budget primitif 2024 ;

**Le Conseil municipal a décidé, à l'unanimité, des membres présents et représentés :**

- d'autoriser le Maire de la Commune de Loge-Fougereuse à engager, liquider et mandater les dépenses nouvelles de la section d'investissement, dans l'attente du vote du budget et dans la limite des crédits suivants :

⇒ Budget principal :

Chapitre	Proposition d'autorisation 2024	Observations
Opération 27 - Voirie	5 000,00	Provision
Opération 34 - Matériel	2 000,00	Provision
Opération 35 - Bâtiment publics	0,00	Provision
	0,00	
	1 000,00	
	1 000,00	
	0,00	
	1 000,00	
Opération 36 - Effacement de réseaux	1 000,00	Provision Les crédits sont reportés en restes à réaliser

⇒ Budget annexe assainissement :

Chapitre	Libellé	Proposition d'autorisation 2024	Observations
23	Installations matériel	5 000,00	Provision

Vote

Pour	9
Contre	0
Abstention	0

**Transcription sommaire des débats : sans observations**  
**Décision : favorable, à l'unanimité, des membres présents et représentés.**





## II.5 DECISION MODIFICATIVE N°2 – BUDGET PRINCIPAL

### *Délibération n°D054*

Vu la délibération n° D011 du conseil municipal en date du 27 février 2023 approuvant le budget primitif ;

Vu le certificat administratif en date du 12 juin 2023 approuvant un virement de crédit ;

Considérant qu'il est nécessaire de modifier en cours d'exercice les prévisions inscrites au budget primitif tout en assurant l'équilibre du budget entre les dépenses et les recettes ;

**Le Conseil municipal a décidé, à l'unanimité, des membres présents et représentés :**

- d'approuver la décision modificative n° 2 au budget principal, telle que présentée ci-joint :

#### ➤ Budget général : fonctionnement

Dépenses			Recettes		
Chapitre	Libellé	Montant	Chapitre	Libellé	Montant
011	Charges à caractère général	-500,00	70	Produits des services, du domaine et ventes diverses	0,00
012	Charges de personnel et frais assimilés	0,00	73	Impôts et taxes	0,00
014	Atténuation de produits	500,00	74	Dotations et participations	0,00
65	Autres charges de gestion courante	0,00	75	Autres produits de gestion courante	0,00
66	Charges financières	0,00	76	Produits financiers	0,00
67	Charges exceptionnelles	0,00	77	Produits exceptionnels	0,00
023	Virement à la section d'investissement	0,00	042	Opérations d'ordre de transfert entre sections	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>0,00</b>	<b>TOTAL</b>		<b>0,00</b>

#### ➤ Budget général : investissement

Dépenses				Recettes			
Opération	Chapitre	Libellé	Montant	Opération	Chapitre	Libellé	Montant
34	21	Immobilisations corporelles	24 500,00 €	34	024	Produits de cessions d'immobilisations	6 480,00 €

35	21	Immobilisations corporelles	- 18 020,00 €			
<b>TOTAL</b>			<b>6 480,00 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>6 480,00 €</b>	

- d'autoriser le Maire à signer tous actes relatifs à cette décision modificative.

#### Vote

Pour	9
Contre	0
Abstention	0

**Transcription sommaire des débats : sans observation.**

**Décision : favorable, à l'unanimité, des membres présents et représentés.**



### **II.6 ACHAT D'UN LAMIER DE MARQUE KIROGN AVEC REPRISE DU MINI LAMIER DE MARQUE LEM KIROGN**

*Délibération n°D055*

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant que suite à divers problèmes de fonctionnement du mini lamier, la mairie a recontacté BRICO PRO,

Considérant que le commercial nous a mal conseillé et nous a vendu un mini lamier non adapté au tracteur que nous possédons,

Considérant la proposition de BRICO PRO le mini lamier au prix d'achat,

Considérant la nouvelle offre de l'entreprise,

**Le Conseil municipal a décidé, à l'unanimité, des membres présents et représentés :**

- d'approuver la reprise du mini lamier de marque LEM KIROGN ;
- d'approuver le devis n° 23100051 du 14 octobre 2023 de l'entreprise BRICO PRO pour l'achat d'un lamier de marque KIROGN d'un montant de 8 544,00 € Hors Taxes ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à accomplir et signer tout acte afférent.

Annexe

**Bricolage - Jardinage - Matériaux - Motoculture - Cycle - Décoration - Agriculture**



101 point des sources de la Venderie  
1, Z.A. du Bourg Batard  
85120 LA TARDIERE - Tel : 02 51 69 64 93



**RÉNOVER,  
CONSTRUIRE,  
AMÉNAGER.**

Mairie de LOGE FOGEREUSE

02 NOV. 2023

COURRIER "ARRIVÉE"

**DEVIS**

LOGE FOGEREUSE COMMUNE  
MAIRIE

85120 LOGE FOGEREUSE

Servi par : Vincent

Attention prix valables pendant 48 Heures

N° Devis	Page	Date	Cliant
23100051	1/1	14/10/2023	000127

Tel : 02.51.69.66.13

Fax : 02.51.69.69.30

Interlocuteur : ALAIN CAREIL

Code	Désignation	Nombre	US	QTE	UV	Prix brut HT	Prix net HT	Montant HT	CT
030980	LE M 6021 - 3 LAMES 600 MM - KIROGN - COUPE 1.56 M			1.00	UN		11 178.00€	11 178.00€	1
030980	PLATEAU DOUBLE			3.00	UN		483.00€	1 449.00€	1
030980	KIT HYDRAULIQUE MC CONNEL			1.00	UN		619.00€	619.00€	1
030980	TUBE CARRE DE 80 AU LIEU DU 100 GARANTIE 2 ANS			1.00	UN		698.00€	698.00€	1
030981	REPRISE MINILEM 1.65 M (2021 ) KIROGN 4 PLATEAUX			-1.00	UN		5 400.00€	-5 400.00€	1

**BON POUR ACCORD**

Date : ..../..../..

Nom :

Signature :

Total H.T : 8 544.00 €  
TVA 20.0 % : 1 708.80 €  
Total TTC : 10 252.80 €

Nous nous réservons la propriété des marchandises fournies jusqu'au jour de leur parfait paiement (loi 80-335 du 12 mai 1980) intérêts de retard : 3 fois le taux légal par mois de retard (loi 92-1442 du 31 déc. 1992). Art (D41-511) le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement prévue au douzième alinea du 1 de l'article L. 441-8 du code de commerce est fixé à 40 euros\*

S.A.R.L TRACT AGRI au Capital de 104 000 €

Siret : 31197661700036

APE 4752B

RCS La Roche sur Yon 311 975 617

N° TVA intra FR48 31197661700036

Vote

Pour	9
Contre	0
Abstention	0

**Transcription sommaire des débats : sans observation.**

**Décision : favorable, à l'unanimité, des membres présents et représentés.**

## II.7 ACHAT D'UNE TONDEUSE TORO

### Délibération n°D056

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant que la tondeuse TORO actuelle a été achetée en 2013,

Considérant que depuis plusieurs mois elle tombe régulièrement en panne et commence à coûter cher à la commune,

Considérant le devis proposé par l'entreprise Gamm Vert,

**Le Conseil municipal a décidé, à l'unanimité, des membres présents et représentés :**

- d'approuver le devis n° 53035 du 12 octobre 2023 de l'entreprise GAMM VERT pour l'achat d'une tondeuse TORO d'un montant de 4 649,25 € Hors Taxes ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à accomplir et signer tout acte afférent.

### Annexe



### DEVIS



**CAVAC DISTRIBUTION**  
Société par Actions Simplifiées (S.A.S.) capital 1064000 Euros  
Impasse G. CUVIER - ZAC ROCHE SUD  
BP 28 - 85001 LA ROCHE/YON Cedex  
BP 28 - 85001 LA ROCHE/YON Cedex  
APE 4776 Z - RCS 344 843 743 La Roche sur Yon  
TVA FR51344843743 - Siret 344 843 743 00297  
IBAN : FR76 1470 6001 3128 9888 0900 147 BIC : AGRIFRPP847  
**Technicien :** NON RATTACHES SOCIETE 02  
**Mag. de :** CV CHATAIGNERAIE (02 51 52 62 65)  
**Transport :** Enlevé site par client  
**Contact :** mr Careil

CADEV N° 53035 du 12/10/2023 Version : 1

00064120

MAIRIE LOGE FOUGEREUSE  
18 RUE GOUJEONNERIE  
85120 LOGE FOUGEREUSE  
Tél : 02 51 69 66 13  
Email : mairie.logefougereuse@wanadoo.fr

VALIDITE DU DEVIS 12/11/2023 Page 1 de 1

Code	Désignation produit	Quantité Un.	Prix HT Base	Prix HT Net	Montant H.T.	S	A	TV
165001	RECYCLER MX4275T (225740)	1U	4649.250	4649.250	4 649.25			9
	Garantie 2 ans pieces & MO (hors pièces d'usure)				tva 929.85	20.0		

### Vote

Pour	9
Contre	0

Abstention	0
------------	---

**Transcription sommaire des débats : sans observation.**

**Décision : favorable, à l'unanimité, des membres présents et représentés.**



**II.8 RESSOURCES HUMAINES : CONVENTION DEFINISSANT LES MODALITES DE LA PRESTATION PAIE A FAÇON DEMATERIALISEE VIA UN ECHANGE DE FICHIERS ASSUREE PAR LE CENTRE DE GESTION DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE DE LA VENDEE - PAIE DEMATERIALISATION**

*Délibération n°D057*

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la convention qui lie la commune au Centre de Gestion de la Vendée, dans le cadre de la réalisation de la prestation « paie », arrivant à échéance au 31 décembre 2023

Considérant qu'afin de répondre au mieux à nos besoins, au regard notamment des évolutions liées à la Déclaration Sociale Nominative (DSN) et de la sécurisation des procédures, celle-ci a fait l'objet d'une mise à jour importante,

Considérant qu'elle est conclue pour une durée d'un an à compter du 1er janvier 2024 et renouvelable annuellement par tacite reconduction dans la limite de cinq années,

**Le Conseil municipal a décidé, à l'unanimité, des membres présents et représentés :**

- d'accepter la convention définissant les modalités de la prestation paie a façon dématérialisée via un échange de fichiers assurée par le Centre de gestion de la fonction publique territoriale de la Vendée – Paie dématérialisation ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à accomplir et signer tout acte afférent.

Annexe

**CONVENTION  
DÉFINISSANT LES MODALITÉS DE LA PRESTATION PAIE A FAÇON DEMATERIALISEE VIA  
UN ECHANGE DE FICHIERS  
ASSURÉE PAR LE CENTRE DE GESTION  
DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE DE LA VENDÉE  
PAIE DÉMATÉRIALISATION**

Entre

Le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Vendée, 65 rue Kepler, CS 60239,  
85000 LA ROCHE-SUR-YON (SIRET : 288 500 028 00023),

Commune de Loge-Fougereuse  
27/11/2023 – D058

Représenté par son Président, Monsieur Eric HERVOUET, dûment habilité par délibération du Conseil d'Administration en date du 09 novembre 2020,

Et

«Organisme\_Dénomination\_longue»,  
Représentée par son Maire, «Contacts\_Nom» «Contacts\_Prénom», dûment habilité par délibération en date du «Date»,

*Vu le Code général de la fonction publique,*

## PREAMBULE

Le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Vendée propose aux collectivités et établissements vendéens la réalisation d'une prestation afférant au traitement de la paie.  
La présente convention vise à définir les modalités de la mise en œuvre de cette prestation, tenant notamment compte des évolutions liées à la Déclaration Sociale Nominative (DSN), ainsi que de la sécurisation des procédures.

## IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

### Article 1 – Objet de la convention

La présente convention est conclue en application des dispositions du Code général de la fonction publique, et notamment de son article L452-40.

Elle vise à assurer, pour le compte de «**Organisme\_Dénomination\_longue**», le traitement de la paie de ses agents de droit public relevant de la Fonction Publique Territoriale et des indemnités de ses élus, comme précisé à l'article 3 de la présente convention.

### Article 2 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée d'un (1) an à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024. Elle est renouvelable annuellement par tacite reconduction, dans la limite d'une durée maximum de cinq (5) années, renouvellements inclus.

La présente convention prend effet à compter du premier jour du mois suivant sa signature par les deux parties. En l'absence de retour de la présente convention signée par les deux parties, aucun début d'exécution des prestations ne pourra être envisagé.

### Article 3 – Missions assurées

Le Centre de Gestion assure pour le compte de «**Organisme\_Dénomination\_longue**», en fonction de ses besoins, les prestations ci-après définies :

- Le téléchargement des éléments variables de paie, le calcul et la vérification des données de l'ensemble du personnel et des indemnités des élus,
- L'établissement des documents liés à la rémunération des agents et aux indemnités de fonction des élus : journal liquidatif agents et élus, état des rappels, états des charges et retenues diverses (URSSAF, CNRACL, Mutuelles et Prévoyances, CNFPT, Pôle emploi...), états analytiques et/ou par services, état nominatif Chèque-Restaurant, état nominatif FDAS, état nominatif prévoyance, état nominatif AGIRC ARCCO, état de contrôle du fichier HOPAYRA, état de contrôle comptable, état FNCSFT, état indemnité compensatrice CSG, *Nota : le taux de prélèvement à la source des nouveaux agents ne sera pris en compte que lors de l'élaboration de la paie du mois suivant celui du premier versement suivant le dépôt de la déclaration sociale nominative (DSN). La paie du premier mois suivant le recrutement de l'agent sera établie conformément à la grille des taux non personnalisés.*
- La saisie des fonctions, gestionnaires, services et antennes permettant la création d'un état de charge avec analytique sera effectuée au regard de la base existante et de la nomenclature en vigueur,
- La Mise à disposition des fichiers numériques : interface paie/compta (pour les logiciels BERGER LEVRAULT : E-Magnus, GF, E-Sedit GF, Segilog ; JVS Maristem ; CERIG ; CIRIL) ; bulletins de paie ; Hélios et de l'ensemble des documents mensuels sur le site extranet du centre de gestion,
- Le cas échéant, le transfert des virements HOPAYRA auprès des comptables du Trésor Public,
- L'élaboration et dépôt de la DSN sur Net-Entreprises permettant la déclaration des données sociales et l'application des taux de prélèvement à la source, transmis par la DGFIP,
- Des conseils personnalisés dans le domaine de la rémunération.  
«**Organisme\_Dénomination\_longue**» peut formuler une demande de conseil ou d'accompagnement intervenant en complément des points listés ci-dessus. Le Centre de

Gestion apprécie ladite demande, à laquelle il peut librement choisir de ne pas donner suite. Il informe «Organisme\_Dénomination\_longue», par tous moyens, des suites données à sa demande.

«Organisme\_Dénomination\_longue» opte pour le traitement de la **paie à façon dématérialisée via un échange de fichiers**, permettant de télécharger tous les documents sur un espace sécurisé dédié à la collectivité.

#### Article 4 – Engagements de la collectivité

«Organisme\_Dénomination\_longue» s'engage à respecter la procédure mise en place par le Centre de Gestion, afin de garantir la meilleure exécution des prestations.

L'annexe n° 1 « Informations générales prestation paie » précise le déroulement d'un cycle de paie et des échanges entre «Organisme\_Dénomination\_longue» et le Centre de Gestion.

A cet effet, «Organisme\_Dénomination\_longue» :

- S'assure de la fiabilité et de l'exactitude des éléments transmis au Centre de Gestion, ce dernier ne pouvant être considéré responsable d'une erreur due à des éléments initiaux erronés,
- Dépose les arrêtés intéressant le Service Paie du Centre de Gestion sur la plateforme PLEIADE, et ce, avant le quinzième jour du mois précédent l'établissement de la paie,
- Dépose les fiches navettes et fichiers CSV dans l'espace collaboratif PAIE\_CDG85, et ce, avant le cinquième jour du mois d'établissement de la paie,
- Contrôle la paie mise à disposition, dans les meilleurs délais, afin, le cas échéant, de faire parvenir ses demandes de corrections.

En cas de non-respect des délais ou des modalités de transmissions des éléments par «Organisme\_Dénomination\_longue», le Centre de Gestion ne pourra prendre en compte les éléments concernés pour l'établissement de la paie en cours.

Le Centre de Gestion proposera à «Organisme\_Dénomination\_longue» un accompagnement personnalisé permettant de veiller au respect des engagements des deux parties.

En cas de non-respects répétés pendant une période de six (6) mois de ses engagements par «Organisme\_Dénomination\_longue», le Centre de Gestion mettra la collectivité en demeure de se conformer à la procédure prévue pour l'établissement de la paie suivant ladite mise en demeure. Dans la mesure où «Organisme\_Dénomination\_longue» manquerait à nouveau à ses obligations malgré la mise en demeure, le Centre de Gestion pourra dénoncer la présente convention sans délai.

En outre, le service Paie du Centre de Gestion conseille, informe et accompagne «Organisme\_Dénomination\_longue» sur le règlement et la législation en vigueur.

Cependant, seules les décisions de l'autorité territoriale et donc du commanditaire seront appliquées. Les décisions et sollicitations de l'autorité territoriale, «Organisme\_Dénomination\_longue», doivent être transmises par écrit.

En ce sens, «Organisme\_Dénomination\_longue» reste seul responsable des décisions et actes qu'il adopte.

#### Article 5 – Réunion de bilan

Sur simple sollicitation de «Organisme\_Dénomination\_longue» ou du Centre de Gestion, une réunion de bilan pourra être déclenchée à l'issue de chaque semestre.



Ce bilan aura pour objet de réaliser un compte rendu portant sur les prestations réalisées, ainsi que sur les éventuelles difficultés rencontrées par l'une ou l'autre des parties, et de proposer des mesures permettant d'y remédier.

## **Article 6 – Conditions financières**

Le Conseil d'Administration du Centre de Gestion délibère chaque année (année N) sur le montant des tarifs applicables l'année N+1. Le Centre de Gestion transmet les nouveaux tarifs votés à «Organisme\_Dénomination\_longue», afin de les appliquer à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

La facturation s'établira sur la base des tarifs adoptés par le Conseil d'Administration au titre de l'année au cours de laquelle s'effectue l'intervention, en fonction du nombre de bulletins de paie et de l'option retenue par la Collectivité pour la délivrance des documents mensuels de la Paie.

Le Centre de Gestion adressera, pour ce faire, à «Organisme\_Dénomination\_longue» les 30 mars, 30 juin, 30 septembre et 30 décembre, un avis des sommes à payer correspondant aux prestations réalisées.

«Organisme\_Dénomination\_longue» s'engage à procéder au règlement de ces sommes à réception de l'état des sommes à payer émis par le Centre de Gestion et déposé sur CHORUS dans le respect du délai de paiement prévu par la loi.

«Organisme\_Dénomination\_longue» s'engage à inscrire à son budget les crédits nécessaires au règlement des sommes dues au Centre de Gestion au titre de la présente convention et en cas de besoin, à créer et à mettre en recouvrement les impositions directes nécessaires pour assurer ce règlement.

## **Article 7 – Protection des données à caractère personnel**

«Organisme\_Dénomination\_longue» et le Centre de Gestion se conforment au règlement général sur la protection des données UE 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, et collaborent de bonne foi à cette fin dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Les parties s'engagent à respecter la confidentialité des données transmises. Notamment, les données à caractère personnel relatives à tout salarié, transmises par «Organisme\_Dénomination\_longue», restent strictement confidentielles et ne font l'objet d'aucune divulgation par le Centre de Gestion.

Les données à caractère personnel recueillies ne le sont que dans l'objectif de traitement du dossier du salarié concerné par le Centre de Gestion. Ce traitement est mis en œuvre dans le cadre de l'exécution d'une mission d'intérêt public au sens du RGPD.

Conformément à la loi « Informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, tout salarié bénéficie d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui le concernent. Dans la mesure où «Organisme\_Dénomination\_longue» recevrait une demande d'un salarié portant sur l'exercice de ce droit, elle en avise le Centre de Gestion, le cas échéant, en procédant à la transmission des données concernées.

## **Article 8 – Modification**

La présente convention peut faire l'objet de modifications par voie d'avenant.

## Article 9 – Résiliation

«Organisme\_Dénomination\_longue» et le Centre de Gestion peuvent dénoncer la présente convention au terme de chaque période annuelle, en adressant à l'autre partie un courrier recommandé avec accusé de réception, trois mois au moins avant chaque échéance annuelle.

## Article 10 – Juridiction compétente

Le Président du Centre de Gestion certifie le caractère exécutoire de cette convention et informe que celle-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6, Allée de l'île Gloriette 44041 NANTES CEDEX - ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.

A La Roche-sur-Yon, le \_\_\_\_\_

Le Maire/Président  
de «Collectivité/Etablissement»,  
«Prénom» «Nom»

Le Président  
du Centre de Gestion,  
Eric HERVOUET

Vote

Pour	9
Contre	0
Abstention	0

**Transcription sommaire des débats : sans observation.**

**Décision : favorable, à l'unanimité, des membres présents et représentés.**



## **II.9 PROJET ÉOLIEN DES BOULES : BAIL EMPHYTEOTIQUE ET PROJET DECONVENTION DE SERVITUDE**

*Délibération n°D058*

Vu la délibération en date du 12 février 2007 du Conseil municipal de Loge-Fougereuse acceptant la signature de la convention de mise à disposition et de promesse de bail emphytéotique (ci-après la « Convention ») portant, entre autre, sur les parcelles suivantes :

Ancienne parcelle		Nouvelle parcelle		Lieudit	Surface
Section	N°	Section	N°		
A	342	A	1465	Champ des Crabillettes	00ha 24a 58 ca
A	346	A	1468	Champ des Crabillettes	00ha 10a 16 ca
Total surface					00ha 34a 74 ca

Et

Ancienne parcelle		Nouvelle parcelle		Lieudit	Surface
Section	N°	Section	N°		
A	346	A	1470	Champ des Crabillettes	00ha 00a 30ca
A	346	A	1471	Champ des Crabillettes	00ha 00a 30ca
Total surface					00ha 00a 60ca

Vu l'arrêté préfectoral de la Vendée en date du 17 juin 2022 donnant un avis favorable à la demande d'autorisation environnementale unique,

Considérant que le projet de Parc éolien des Boules a fait l'objet d'un dépôt de dossier de demande d'Autorisation Environnementale Unique en préfecture de Vendée le 14 septembre 2020,

Considérant le projet de construction d'un parc éolien de 5 éoliennes et de 2 postes de livraison, porté par la société Parc Eolien des Boules SARL sur le territoire de la commune de Loge-Fougereuse,

Considérant que cette Convention prévoit notamment la possibilité d'installer une ou plusieurs éoliennes ainsi que leurs infrastructures annexes (câbles, chemin, plateforme, poste de livraison) sur les parcelles communales situées dans l'emprise du projet citées ci-dessus,

Considérant qu'il prévoit la construction de 5 éoliennes, dont l'éolienne E2 et les deux postes de livraison qui seront situés sur les parcelles appartenant à la Commune citées ci-dessus,

Considérant qu'afin de permettre la construction et l'exploitation du Parc éolien des Boules, la société Parc Eolien des Boules SARL souhaite désormais conclure devant notaire un bail emphytéotique et une convention de servitudes portant sur les emprises du projet situées sur les parcelles appartenant à la commune et figurant dans la convention de promesse de bail signée en 2007,

Considérant que par conséquent, la société Parc Eolien des Boules SARL a sollicité auprès du Conseil Municipal de Loge-Fougereuse de prendre une délibération afin d'approuver le projet de bail emphytéotique et la convention de servitude annexées et d'autoriser M. Jacky BOURGNIET, 1<sup>er</sup> adjoint, à signer le bail emphytéotique et la convention de servitude par devant notaire au nom de la Commune,

**Le Conseil municipal a décidé, à l'unanimité, des membres présents et représentés :**

- d'approuver le projet de bail emphytéotique et le projet de convention de servitude joint en annexe ;
- d'autoriser Monsieur Jacky BOURGNIET, 1<sup>er</sup> adjoint, à signer ledit bail emphytéotique et ladite convention de servitudes devant notaire, ainsi que tout document nécessaire au Parc éolien des Boules en vue de sa construction et de son exploitation.

Annexe

Bail emphytéotique

101227401  
DB/AM/

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,  
LE  
À LOGE-FOUGEREUSE (85120), 18 rue de la Goujeonnerie,  
Maître Delphine BETHOUART, Notaire associé de la Société d'Exercice  
Libéral à Responsabilité Limitée "OFFICE NOTARIAL DE CHEMILLÉ,  
S.E.L.A.R.L. de Notaires" à CHEMILLÉ-EN-ANJOU (Maine et Loire), 99 Avenue  
du Général de Gaulle,

A REÇU le présent acte contenant BAIL EMPHYTEOTIQUE,  
CONSTITUTION DE SERVITUDES, et PACTE DE PREFERENCE à la requête des  
personnes ci-après identifiées.

**ARTICLE 1. IDENTIFICATION DES PARTIES**

Les personnes requérantes parties au présent acte sont :

**Article 1.1 BAILLEUR**

La LOGE-FOUGEREUSE, Commune, personne morale de droit public située  
dans le département LA ROCHE SUR YON, dont l'adresse est à LOGE-  
FOUGEREUSE (85120), 18 rue de la Goujeonnerie, identifiée au SIREN sous le  
numéro 218501252.

Ci-après dénommée conjointement dans le corps de l'acte sous le vocable  
"LE BAILLEUR" ou "LE PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT"

**Article 1.2 PRENEUR**

La Société dénommée PARC EOLIEN DES BOULES, Société à  
responsabilité limitée au capital de 7500 €, dont le siège est à PARIS 9EME  
ARRONDISSEMENT (75009), 16 boulevard Montmartre, identifiée au SIREN sous le  
numéro 844973289 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de  
PARIS.

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte sous le vocable "LE PRENEUR"

### **Article 1.3 INTERVENTION DU PRENEUR A BAIL RURAL**

Monsieur Franck Elie Marcel **MALLET**, , époux de Madame Myriam Danielle Marthe **DEBORDE**, demeurant à LOGE-FOUGEREUSE (85120) La Barre.  
Né à LOGE-FOUGEREUSE (85120) le 29 août 1970.  
Marié à la mairie de le sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé dans le corps de l'acte sous le vocable "**LE PRENEUR EN PLACE**"

### **ARTICLE 2. PRESENCE – REPRESENTATION**

- La LOGE-FOUGEREUSE est représentée à l'acte par

- La Société dénommée **PARC EOLIEN DES BOULES** est représentée à l'acte par

-Monsieur Franck **MALLET** est +++

**LESQUELS** se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime qu'ils viennent de conclure entre eux.

### **ARTICLE 3. TERMINOLOGIE**

- Le mot "**BAILLEUR**" désigne le ou les bailleurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "**PRENEUR**" désigne le ou les preneurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois. Toutefois, dans l'hypothèse où LE PRENEUR agirait en vue de consentir un crédit-bail, aucune solidarité n'interviendra, les preneurs étant réputés agir conjointement et indivisément.

- Le mot "**IMMEUBLE**" désigne le bien ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Le mot **PARC EOLIEN** désigne l'ensemble des installations (notamment pales, câbles, aérogénérateurs, fondations, postes de livraison...) que souhaite réaliser le PRENEUR sur la commune de LOGE-FOUGEREUSE en vue de produire de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

- Les mots "**BENEFICIAIRE(S) DU PACTE DE PREFERENCE**" désignent le ou les bénéficiaires présents ou représentés.

- Le mot "**Annexe**" vise tous documents annexés aux présentes ; l'ensemble des Annexes forme un tout indissociable avec le bail lui-même ; si elles sont revêtues des paraphes et signatures de l'une des parties, elles acquièrent le même caractère d'authenticité que si elles avaient intégralement figuré dans le corps du présent acte.

- Le mot "**Jours**" se réfère toujours aux jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant.

### **ARTICLE 4. ELECTIONS DE DOMICILE**

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

- Le **BAILLEUR**, en son domicile ou en son siège social,
- Le **PRENEUR** en son siège social,
- Le **BENEFICIAIRE** en son domicile ou en son siège social.
- Le **PRENEUR A BAIL RURAL** en son domicile ou en son siège social.

#### **ARTICLE 5. EXPOSE**

Les conditions des présentes ont été originellement arrêtées entre le **BAILLEUR** et la société ERG DEVELOPPEMENT (anciennement dénommé EPURON SAS), SAS dont le siège social est situé 16 boulevard Montmartre 75009 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 528 453 673 suivant acte sous seing privé en date du 31 janvier 2007, ayant fait l'objet de deux avenants en date du 9 janvier 2013 et du 14 septembre 2017.

Cet acte prévoyait notamment une faculté de substitution. Usant de cette dernière, la société ERG DEVELOPPEMENT FRANCE (ex EPURON SAS) a substitué dans tous les droits le preneur aux présentes, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 3 juillet 2020 sans faire mention expresse d'une quelconque solidarité entre le substituant et le substitué.

Le **BAILLEUR** déclare avoir été informé par lettre recommandée avec accusé de réception de ladite substitution et faire son affaire personnelle de l'absence de solidarité entre le substituant et le substitué.

En conséquence, le **BAILLEUR** donne à bail, conformément aux dispositions des articles L.451-1 et suivants du Code rural, pour la durée et moyennant les conditions ci-après indiquées, au **PRENEUR** qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

Conformément à l'intention des parties, en toute hypothèse et quelle que soit l'issue du bail le **BAILLEUR** ne pourra se prévaloir des dispositions des articles 551 à 553 et 555 du Code civil, acceptant ainsi de ne pas prétendre à la propriété des biens entreposés par le Preneur sur les terrains objet des présentes, ainsi que des constructions, ouvrages, installations et améliorations qui pourraient y être réalisées par le Preneur ou sur l'assiette des servitudes actives qui leur profitent, pour une durée identique à celle prévue pour le présent bail emphytéotique. Par conséquent, il est entendu que pendant cette durée, le Bailleur s'engage également à ne pas demander la démolition ou l'enlèvement de tout ou partie des constructions, ouvrages, installations et améliorations qui pourraient être réalisés par le Preneur sur les terrains objet des présentes.

Le **PRENEUR** déclare cependant que l'Autorisation unique environnementale fait l'objet d'un recours contentieux actuellement pendant devant les tribunaux.

Une condition spécifique liée à la remise en cause éventuelle de ladite Autorisation unique environnementale est donc stipulée au terme de l'Article 10, ci-après.

#### **ARTICLE 6. DESIGNATION**

##### **A LOGE-FOUGEREUSE (VENDÉE) 85120 Champ des Crabillettes.**

les droits réels portant sur une parcelle de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1465	CHAMP DES CRABILLETES	00 ha 24 a 58 ca
A	1468	CHAMP DES CRABILLETES	00 ha 10 a 16 ca

Total surface : 00 ha 34 a 74 ca

**Destinée à recevoir l'implantation de l'éolienne n°2 du PARC EOLIEN.**

**A LOGE-FOUGEREUSE (VENDEE) 85120 Champ des Crabillettes.**

les droits réels portant sur une parcelle de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu dit	Surface
A	1470	CHAMP DES CRABILLETES	00 ha 00 a 30 ca
A	1471	CHAMP DES CRABILLETES	00 ha 00 a 30 ca
A	1472	CHAMP DES CRABILLETES	00 ha 01 a 39 ca

Total surface : 00 ha 01 a 99 ca

**Sans préjudice des droits réels consentis au PRENEUR au titre du présent bail, destinée à recevoir l'implantation de deux postes de livraison du PARC EOLIEN**

Le plan d'implantation de l'éolienne et des postes de livraison est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Ce plan délimite l'emprise de l'EOLIENNE (fondations incluses), des postes de livraison et des installations adjacentes nécessaires au fonctionnement et à la maintenance du PARC EOLIEN, à savoir les aires de maintenance, de stockage et de grutage, les divers aménagements et les chemins d'accès.

Tel que lesdits BIENS se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes et notamment sans garantie de contenance, toute différence excédât-elle un vingtième devant faire la perte ou le profit du PRENEUR. Ce dernier déclare avoir, dès avant les présentes, vu et visité l'IMMEUBLE.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**EFFET RELATIF**

Acte antérieur à 1956.

**ARTICLE 7. NATURE ET QUOTITES**

Le BAILLEUR est seul propriétaire en pleine propriété de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué dans l'origine de propriété.

**ARTICLE 8. JOUISSANCE**

Les parties déclarent que l'immeuble est en bon état locatif et libre de toute occupation et location en raison de la renonciation à son bail faite par le fermier ainsi qu'il sera dit ci-après, attendu que l'immeuble objet des présentes est actuellement loué au PRENEUR A BAIL RURAL, en vertu d'un bail rural sous seing privé en date du 12 décembre 2022 pour une durée de neuf années, ayant commencé à courir le 30 septembre 2021 pour se terminer le 30 septembre 2030.

**ARTICLE 9. ETAT DES LIEUX**

Les parties déclarent qu'un état des lieux visant à établir l'état des routes, des équipements et des parcelles avant travaux sera réalisé, contradictoirement entre le BAILLEUR et le PRENEUR aux frais exclusifs du PRENEUR, au plus tard quinze (15) jours mois avant le commencement des travaux.

Le PRENEUR mandatera à cet effet un huissier.

Une copie du procès-verbal de constat d'état des lieux sera transmise par le PRENEUR au BAILLEUR.

**ARTICLE 10. NAISSANCE DES EFFETS DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ET DU PACTE DE PREFERENCE - CONDITIONS SUSPENSIVES**

Bien que le consentement définitif des parties soit constaté dès les présentes, la naissance de leurs effets (BAIL EMPHYTEOTIQUE, PACTE DE PREFERENCE, servitudes, résiliation de BAIL RURAL le cas échéant, conciliation de droits, pour les principaux) est encore subordonnée à la réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées dans l'intérêt exclusif du **PRENEUR**, qui pourra seul y renoncer, ou s'en prévaloir par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée au notaire soussigné et au **BAILLEUR**, dans le délai sus-visé.

Les conditions suspensives sont les suivantes :

- l'obtention par le **PRENEUR** de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la construction et à l'exploitation de son projet de **PARC EOLIEN** incluant le **BIEN** (permis de construire / autorisation unique / autorisation environnementale unique, autorisations de défrichement et assimilées, autorisation d'exploiter). Cette condition est réalisée dès lors que l'ensemble de ces autorisations ont toute été délivrées et ont acquis un caractère ferme, définitif et irrévocable ;
- la signature par le gestionnaire du réseau (ENEDIS,...) d'une convention de raccordement du projet de **PARC EOLIEN** au réseau public de transport d'électricité ;
- la mise à disposition effective par un ou plusieurs établissements financiers, au profit du **PRENEUR**, des fonds nécessaires au paiement d'au moins 80 % du prix du développement, d'acquisition et de construction du **PARC EOLIEN** ainsi que la TVA afférente. Ce financement doit être remboursable sur une durée d'au moins QUINZE (15) années, avec un taux fixe annuel inférieur ou égal à 2,00 % hors assurance. La mise à disposition de ces fonds est effective par leur déblocage au profit **PRENEUR**.

Pour les besoins de ces conditions suspensives et sans altérer la liberté qui caractérise l'emphytéote, il est indiqué que le **PRENEUR** envisage la réalisation et l'exploitation d'un **PARC EOLIEN** de 5 éoliennes, d'une puissance unitaire indicative de 4,2 MW, et d'au moins 2 postes de livraison, sur le territoire de la Commune de **LOGE FOUGEREUSE** en général, incluant l'implantation de certains de ses composants sur le **BIEN**, en particulier. Ces conditions doivent se réaliser dans un délai de SIX (6) années pleines à compter des présentes. Si les conditions suspensives n'étaient pas toutes réalisées à l'instant qui précède l'échéance de ce délai, il est convenu qu'il se proroge automatiquement, pour DEUX (2) années supplémentaires, ce mécanisme permettant au **PRENEUR** de gérer le risque d'un recours sur les autorisations administratives nécessaires à son projet et qui ne seraient pas encore définitives à la date des présentes. A défaut de réalisation des conditions suspensives dans les délais ci avant, les présentes sont caduques, sans indemnité. Avant la fin de ces délais, le **PRENEUR** peut renoncer à chacune de ces conditions, stipulées à son seul bénéfice.

Cette renonciation équivaut, juridiquement, à la réalisation de la condition suspensive concernée. La réalisation des conditions suspensives n'a aucun effet rétroactif. Ainsi, la durée des présentes se calcule à partir de la date de constatation notariée de la réalisation des conditions suspensives, et non à partir de la date de la signature des présentes.

En cas de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives, les parties requerront le notaire soussigné de constater ladite réalisation des conditions suspensives.

**La signature de l'acte constatant la réalisation des conditions suspensives correspondra à la date de naissance des effets du BAIL.**



Cet acte sera publié au Service de la Publicité Foncière de LA ROCHE SUR YON. Dès à présent, le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** donnent pouvoir à tous collaborateurs de l'OFFICE NOTARIAL DE CHEMILLE, titulaire d'un office notarial sis à **CHEMILLE EN ANJOU (49120), 99 avenue du Général de Gaulle, Chemillé**, pour constater aux termes de l'acte à recevoir par Maître **Delphine BETHOUART** ladite réalisation ou renonciation aux conditions suspensives stipulées aux termes des présentes.

#### **ARTICLE 11. INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

##### **Indemnité d'immobilisation :**

En considération du temps laissé pour que les conditions suspensives se réalisent, le **PRENEUR** versera au **BAILLEUR** et au **PRENEUR A BAIL RURAL** une **indemnité annuelle** d'un montant de **CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR)** selon les modalités ci-dessous

Répartition de l'indemnité d'attente entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR A BAIL RURAL** : cette indemnité sera versée par le **PRENEUR** pour 50% au **BAILLEUR** et pour 50% au **PRENEUR A BAIL RURAL**.

**Naissance de l'indemnité d'attente** : à compter de la régularisation de l'acte authentique contenant bail emphytéotique sous conditions suspensives, soit à compter de ce jour.

**Terme de l'indemnité d'attente** : Elle cesse à la date de naissance des effets des présentes.

**Mode de calcul** : prorata temporis, du lendemain de la date de l'acte authentique contenant bail emphytéotique sous conditions suspensives objet des présentes, à la date de prise d'effet dudit bail.

**Date d'échéance** : Au 1er janvier de chaque année (sauf pour la dernière année, pour laquelle l'échéance est fixée à la date de prise d'effet dudit bail)

**Terme de paiement** : échu

**Délai de paiement** : QUARANTE CINQ (45) jours à compter de la date d'échéance.

**Intérêts de retard** : taux de l'intérêt légal, à compter du premier jour de retard (*i.e.* 46 jours, à 00h00, après la date d'échéance), de plein droit (*i.e.* indépendamment de toute mise en demeure d'avoir à payer)

**Mode de paiement** : tous paiements auront lieu entre les mains du **BAILLEUR**, nommé en tête des présentes, par virement bancaire ou postal.

Le **BAILLEUR** est tenu de délivrer gratuitement quittance.

**Indexation** : à compter de la deuxième année de paiement de l'indemnité, une indexation est appliquée au montant de l'indemnité payée l'année précédente, et en fonction de la formule de révision annexée aux présentes, entre la précédente date d'échéance et la nouvelle date d'échéance.

#### **ARTICLE 12. DESTINATION**

Par l'effet du présent bail, le PRENEUR aura notamment le droit d'implanter sur l'immeuble loué une éolienne, suivant les conditions imposées par l'autorisation environnementale unique ci-dessous énoncées.

Ce bail permet donc, notamment, au PRENEUR :

- d'implanter sur l'immeuble loué une éolienne, et ses équipements annexes,
- d'aménager les accès au site pour des véhicules à moteurs (voitures, camions, engins de chantier),
- d'implanter dans le sol à l'arrivée et au départ, les gaines, chemins de câbles, câbles, nécessaires à l'exploitation normale du PARC EOLIEN,
- d'avoir accès et d'utiliser comme emprise au sol pendant toute la durée des travaux le périmètre nécessaire,
- d'exploiter et d'entretenir de jour comme de nuit les installations et d'y avoir un libre accès, 24 heures sur 24. A titre indicatif, la durée des travaux de construction sera de l'ordre de douze mois.

#### **ARTICLE 13. DUREE**

##### **Article 13.1. Durée initiale**

Le présent bail emphytéotique prend effet à compter de ce jour et est consenti et accepté pour une durée de VINGT CINQ (25) années entières et consécutives qui commence à courir également à compter de cette date.

Le PRENEUR dispose de 6 ans pour lever ou renoncer à la condition suspensive du bail emphytéotique.

Il s'engage également à notifier au BAILLEUR par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception la date de déclaration d'ouverture de chantier dans les trente (30) jours du dépôt de cette déclaration.

##### **Article 13.2. Tacite reconduction**

En aucun cas, la durée du présent bail emphytéotique ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

Les facultés de reconduction sont stipulées ci-après à l'article 19.12.

#### **ARTICLE 14. LOYER**

##### **Article 14.1. Fixation initiale**

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de :

- CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR) jusqu'à l'ouverture de chantier ;
- CINQ MILLE CENT QUATRE EUROS ET VINGT-CINQ CENTIMES (5 104,25 EUR), compter de l'ouverture de chantier indexé selon les modalités prévues à l'Article 14.3 ci-après, s'appliquant :
  - à hauteur de TROIS MILLE CENT CINQUANTE EUROS (3 150,00 EUR) à la redevance de base (ci-après la Redevance de Base), correspondant à 30 % de la redevance d'un montant de 2.500,00 €/MW, par éolienne installée, soit pour une éolienne de installée de 4,2 Mégawatt, la somme de 3.150,00 €, et
  - à hauteur de MILLE EUROS (1 000,00 EUR) correspondant à la redevance due pour l'installation des deux postes de livraison ;
  - à hauteur de NEUF CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS ET VINGT-CINQ CENTIMES (954,25 EUR) à l'indemnité compensatoire (ci-après l'Indemnité

Compensatoire) due en raison de l'emprise du chemin d'accès, correspondant à 0,25 €/m<sup>2</sup>.

revenant pour moitié au BAILLEUR et pour moitié au PRENEUR A BAIL RURAL.

Etant ici précisé que pour la première année, le loyer comprend également les dégâts occasionnés aux récoltes pour la réalisation des travaux de construction dans une zone de chantier incluant, outre les emprises définies au paragraphe DESIGNATION, la zone de servitude existante pendant la phase de travaux, soit la bande périphérique maximale de QUINZE (15) mètres de largeur matérialisée en bleu hachuré sur le plan demeuré annexé aux présentes.

Le PRENEUR rappelle qu'il a fixé le montant du loyer en fonction de l'exploitation qu'il souhaite faire de l'IMMEUBLE (exploitation d'une éolienne en vue de la vente de l'électricité produite à Electricité de France ou toute société concurrente).

Dans l'hypothèse de la survenance de l'un des cas suivants :

-l'annulation de l'arrêté portant autorisation environnementale unique du PARC EOLIEN délivré par le Préfet de Vendée suivant arrêté en date du 17 juin 2022 (ci-après « autorisation environnementale ») revêtant un caractère définitif et donc l'impossibilité pour le PRENEUR d'exploiter le PARC EOLIEN,

- le contrat conclu entre le PRENEUR, ou ses ayants droits titulaires d'un droit d'exploiter l'IMMEUBLE, et ELECTRICITE DE FRANCE (ou toute autre société pouvant lui être substituée) pour une durée de vingt (20) années à compter de la date de mise en service du PARC EOLIEN, était résilié sans faute du PRENEUR, et qu'un nouveau contrat ne puisse être régularisé dans des conditions économiques permettant au PRENEUR la viabilité économique de l'exploitation du PARC EOLIEN,

Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, la redevance à partir de la notification (i) de l'annulation de l'Autorisation d'Exploitation (revêtant un caractère définitif), ou (ii) du tarif de vente effectivement applicable ou la fin du contrat de vente de l'énergie produite (quelle qu'en soit la cause), serait ramenée à cinq cents euros (500,00 eur) par an, revenant pour moitié au PROPRIETAIRE BAILLEUR et pour moitié au PRENEUR A BAIL RURAL, dès lors que le terrain serait remis en culture, c'est-à-dire le cas échéant dès lors que l'éolienne aura été démantelée (en ce compris les fondations) et les chemins démontés. Le PRENEUR notifiera au BAILLEUR l'achèvement du démantèlement et la réduction corrélative du loyer par lettre recommandée avec avis de réception dans les meilleurs délais.

Cette modification n'aura pour effet que de diminuer le montant de la redevance en vue de tenir compte de la modification des conditions d'exploitation économiques de l'IMMEUBLE, les relations des parties restant régies par le Bail jusqu'à son terme contractuel.

En tant que de besoin, dans l'hypothèse de la survenance de l'un des cas visés ci-avant, le PRENEUR autorise d'ores et déjà, au terme des présentes, le BAILLEUR à consentir, à compter du démantèlement et de la remise en culture subséquente, un nouveau bail rural portant sur l'IMMEUBLE.

#### **Article 14.2. Paiement du loyer**

Lequel loyer, le PRENEUR, s'oblige à payer au BAILLEUR, ou pour lui à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, en une seule fois, à terme échu, le 31 décembre de chaque année et pour la première fois au prorata temporis le 31 décembre suivant la date de déclaration d'ouverture de chantier.

Etant ici précisé que le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR par lettre recommandée de la date d'ouverture du chantier.

Ce loyer sera dû pendant toute la durée du bail. En cas de résiliation anticipée ou d'invocation de la résiliation des présentes, le loyer sera du prorata temporis, à savoir pour la période allant du 31 décembre au jour de la résiliation anticipée.

Tous paiements auront lieu entre les mains du BAILLEUR, étant ici précisé qu'en cas de démembrement de propriété, le paiement aura lieu entre les mains du ou des usufruitiers.

A cet effet, le BAILLEUR remettra au PRENEUR un Relevé d'Identité Bancaire pour lui permettre d'effectuer les paiements par virement bancaire.

#### **Article 14.3. Indexation**

De convention expresse, le montant de ce loyer sera réajusté automatiquement, sans mise en demeure préalable de part et d'autre, à chaque date anniversaire du bail, en fonction de la formule de révision annexée aux présentes, étant ici précisé que l'indexation du loyer ne pourra avoir pour effet de le porter à un montant inférieur au loyer de base stipulé aux présentes lequel constitue un plancher.

Si l'indice de référence n'était pas connu à la date de réajustement, le loyer continuerait à être servi sans changement, sauf à régulariser en plus ou en moins avec effet rétroactif à la date de réajustement.

Si la définition ou la contenance de l'un des paramètres d'indexation venait à être modifiée, s'il cessait d'être publié ou si de nouveaux textes législatifs et réglementaires transformaient les conditions techniques ou financières de l'exploitation, l'une ou l'autre des parties pourra demander un aménagement en vue de rétablir, en tant que de besoin, une équitable concordance entre la tarification et les conditions économiques de l'époque.

Si, avant l'expiration du bail emphytéotique, l'un des taux de référence stipulés aux présentes cesse d'être publié, il sera fait application du taux de remplacement publié sous l'égide de l'autorité compétente.

A défaut de publication d'un taux de remplacement, le taux de référence applicable sera arrêté d'un commun accord entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

En cas de désaccord entre le BAILLEUR et le PRENEUR, ce taux de référence sera arrêté par un expert qu'ils choisiront d'un commun accord ou qui sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal Judiciaire territorialement compétent.

**Observation étant ici faite que les indices connus à ce jour sont les suivants :**

**-indice ICHTrev-TS1 : 134,6**

**-indice A10 BE : 123,3**

#### **Article 14.4. Défaut de paiement du loyer**

A la garantie du paiement du loyer ci-dessus fixé, le BAILLEUR bénéficie du privilège du bailleur d'immeuble prévu par l'article 2332 du Code civil.

A défaut de paiement à bonne date et à la condition d'avoir effectué les sommations dans les délais et formes prévus à l'article L.451-5 du Code Rural, le BAILLEUR pourra faire constater en justice la résiliation du présent bail.

#### **ARTICLE 15. FISCALITE**

Le BAILLEUR déclare ne pas vouloir soumettre le présent bail emphytéotique à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

En conséquence, le présent bail emphytéotique reste assujéti à la taxe de publicité foncière au taux prévu à l'article 742 du Code Général des Impôts soit 0,71498 %.

Cette taxe est liquidée sur le montant cumulé des loyers et charges éventuelles évalués par les parties à la somme de **CENT VINGT-SEPT MILLE SIX CENT SIX EUROS ET VINGT-CINQ CENTIMES (127 606,25 EUR)**.

La contribution de sécurité immobilière est liquidée sur la même assiette et ressort à **CENT VINGT-HUIT EUROS (128,00 EUR)**.

**ARTICLE 16. DISPENSE D'URBANISME**

Les Parties déclarent vouloir faire leur affaire personnelle des réglementations d'urbanisme applicables à l'IMMEUBLE et dispensent le Notaire soussigné de les en informer, notamment par la production d'une note de renseignements d'urbanisme.

**ARTICLE 17. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

**Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

#### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions délivré par Média immo le ++++ fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexés :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

#### **Plan de prévention des risques naturels**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

#### **Plan de prévention des risques miniers**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

#### **Plan de prévention des risques technologiques**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

#### **Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone 3 (modérée).

#### **Radon**

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

#### **Secteur d'information sur les sols**

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

#### **Etat des risques de pollution des sols**

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

#### **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux

gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une **zone ++++**.  
Une copie de la cartographie est annexée.

#### DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

L'immeuble n'est concerné par aucune disposition particulière.

### **ARTICLE 18. CONDITIONS GENERALES**

#### **Article 18.1. Caractère emphytéotique**

La présente convention étant un bail emphytéotique, et conformément aux dispositions de l'article L.451-1 du Code rural, elle confère au PRENEUR un droit réel sur l'immeuble loué.

Le PRENEUR peut notamment consentir un crédit-bail, ou une hypothèque sur le droit qu'il tient du présent acte.

Il peut céder le bail ou sous louer l'immeuble loué.

#### **Article 18.2. Edification de(s) construction(s)**

Le PRENEUR se réserve la possibilité d'édifier ou faire édifier à ses frais et sous sa responsabilité, sur l'immeuble présentement loué, des constructions et installations tendant à la création d'une éolienne.

Les constructions et installations devront être édifiées et réalisées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire.

#### **Article 18.3. Constitution et acquisition de droits réels.**

Le PRENEUR pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent bail et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la poursuite de son activité ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne également tous pouvoirs au PRENEUR à l'effet d'acquiescer les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation de cet objet.

A l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes actives et passives régularisées simultanément ou postérieurement aux présentes, grevant ou bénéficiant à l'immeuble objet des présentes, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le PRENEUR, s'éteindront de plein droit sauf reconduction du présent bail.

Le PRENEUR s'engage à faire le nécessaire afin d'obtenir la radiation des inscriptions hypothécaires qu'il aura consenties conformément aux présentes, sauf cession de bail par le PRENEUR à un tiers reprenant l'ensemble des engagements, droits et obligations dudit PRENEUR.

**Article 18.4. Entretien des constructions, installations et aménagements**

Le PRENEUR devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions et installations édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le PRENEUR répondra de l'incendie et autres sinistres subis par les constructions et installations édifiées quelle qu'en soit la cause, dans les conditions de l'article 1733 du Code civil. En cas de sinistre, le PRENEUR devra procéder à la reconstruction du PARC EOLIEN ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites ou à la déconstruction/démolition et évacuation des sous-ensembles, composants et déchets en décharge y-compris de la totalité des fondations et annexes jusqu'à remise en état de l'immeuble, sous réserve de toutes autorisations administratives préalables.

**Article 18.5. Cession et apport en société.**

Le PRENEUR pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

En cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail.

Toute cession ou tout apport en société devra être signifié par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception au BAILLEUR.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au BAILLEUR aux frais du cessionnaire.

**Article 18.6. Locations.**

Le PRENEUR pourra louer librement les constructions et installations édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le PRENEUR ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

Toutefois, les baux qui pourraient être consentis avec le concours du BAILLEUR demeureront en vigueur même après l'expiration du présent bail.

**Article 18.7. Contributions.**

Le PRENEUR acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du loyer du bail ci-avant stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels l'immeuble loué et les constructions et installations qui seront édifiées par ses soins seront assujetties.

**Article 18.8. Assurances.**

Le PRENEUR sera tenu d'assurer, dès le début du présent bail, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions et installations qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils et pertes d'exploitation.

Le PRENEUR s'engage à justifier du tout à première réquisition du BAILLEUR.



### **Article 18.9. Résiliation**

#### **18.9.1 Résiliation à l'initiative du BAILLEUR**

Le présent bail pourra être résilié judiciairement dans les formes et délais de l'article L-451-5 du code rural.

Toutefois, dans le cas où le PRENEUR aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du BAILLEUR, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter, aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Si, dans les trois mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au BAILLEUR leur substitution pure et simple dans les obligations du PRENEUR, la résiliation pourra intervenir.

La résiliation devra être précédée ou, en cas de résiliation judiciaire, suivie, d'une remise en état du terrain consistant en la démolition et/ou le démantèlement des constructions et/ou installations et l'arasement des soubassements en totalité, y-compris évacuation de tous sous-ensembles, composants et déchets en décharge et ce conformément aux textes applicables. L'ensemble de ces activités sera intégralement à la charge du PRENEUR.

Cette remise en état de l'immeuble devra être constatée par exploit d'huissier en présence de toutes les parties et notifiée au BAILLEUR aux frais du PRENEUR.

Si le BAILLEUR constate que le site n'a pas été remis dans son état initial, il se réserve le droit de saisir la juridiction compétente afin de demander des dommages et intérêts.

#### **18.9.2 Caducité invoquée par le PRENEUR**

Il est rappelé que la caducité est un mécanisme commun à toute convention à exécution successive ou échelonnée. En l'absence de toute disposition légale contraire, la caducité s'applique donc aussi au bail emphytéotique. Le présent article ne vise ainsi pas à imposer un mécanisme de caducité dans les présentes, auquel il s'applique de toute façon. Il sert uniquement à l'organiser.

La caducité du présent BAIL pourra être invoquée par le PRENEUR, plus de dix-huit (18) années et un jour après la date des présentes, sans indemnité pour le BAILLEUR, dans l'un, quelconque, des cas suivants qui a chacun constitué et constituent des éléments déterminants pour le PRENEUR, à savoir notamment :

- impossibilité de réaliser la connexion électrique jusqu'au réseau national de distribution ou de transport électrique ;
- annulation suite à un recours ou retrait totale ou partielle de toute autorisation nécessaire à la réalisation ou à l'exploitation de tout ou partie du PARC EOLIEN, à l'initiative de l'Administration, de toute juridiction ou de tout organisme ou établissement public de régulation ;
- interdiction totale ou partielle, notamment réglementaire ou jurisprudentielle, d'exploiter le PARC EOLIEN.
- résiliation d'un contrat de vente de l'énergie entre le **PRENEUR** et toute organisme habilité à acheter l'électricité produite, pour une cause extérieure au **PRENEUR**.
- absence (au-delà d'un délai de 12 mois) d'acheteur de l'énergie produite par les installations que le **PRENEUR** envisage de réaliser dans des conditions permettant objectivement la sauvegarde d'une activité bénéficiaire,

Le PRENEUR a la faculté d'invoquer la caducité du bail, ces différents aspects ayant tout été déterminant de son consentement aux présentes. S'il met en œuvre cette faculté, le preneur informe le bailleur, par lettre recommandée avec avis

de réception, sommation d'huissier ou remise en main propre contre récépissé, à son libre choix

En l'un, quelconque, de ces cas, le PRENEUR aura également la faculté de demander judiciairement que cette caducité soit constatée.

Toutefois, dans le cas où le PRENEUR aurait conféré ou promis de conférer des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune caducité du présent BAIL, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la demande du PRENEUR, avant l'expiration d'un délai de six (6) mois à partir de la date à laquelle le PRENEUR aura informé le titulaire de ces droits réels par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention de demander la caducité du présent BAIL.

Le PRENEUR devra ainsi notifier sa demande de résiliation à l'intégralité des créanciers bénéficiant d'inscriptions réelles sur l'IMMEUBLE et en tenir le BAILLEUR informé.

Si dans les six (6) mois de cette dénonciation, ces créanciers n'ont pas signifié au BAILLEUR leur substitution pure et simple dans les droits et engagements du PRENEUR, ou celle d'un tiers de leur choix, la caducité pourra intervenir. Le BAILLEUR accepte par avance cette substitution si elle devait intervenir.

La caducité devra être précédée ou suivie d'une remise en état du terrain consistant en la démolition et/ou le démantèlement des constructions et/ou installations et le retrait total des fondations conformément aux textes applicables.

L'ensemble de ces activités sera intégralement à la charge du PRENEUR.

Cette remise en état devra être constatée par exploit d'huissier et notifiée au BAILLEUR aux frais du PRENEUR.

La caducité prend effet DOUZE (12) mois après l'information du **BAILLEUR**, ce délai étant nécessaire au démantèlement des installations que le Preneur aurait réalisées sur l'immeuble loué. Le terme du bail est alors fixé à la date de complet démantèlement des installations.

En suite de cette caducité, le **PRENEUR** reste néanmoins tenu de faire procéder aux démarches nécessaires à la radiation du bail, de toute servitude accessoire, ainsi que des sûretés ou garanties prises au titre du bail, auprès du Service de la Publicité Foncière.

Cette caducité ne donne lieu à aucune indemnité de part et d'autre.

**Article 18.10. Propriété des constructions et installations.**

Les constructions et installations édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le PRENEUR resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail.

Compte tenu de la nature particulière des constructions entreprises par le PRENEUR, le PRENEUR devra, six mois avant l'expiration du bail, commencer à démolir et/ou démanteler lesdites constructions et/ou installations, araser les fondations en totalité et évacuer tous sous-ensembles, composants et déchets en décharge et ce conformément aux textes applicables. L'ensemble de ces activités sera intégralement à la charge du PRENEUR.

Ces travaux de démolition/démantèlement et d'arasement devront être achevés au plus tard à l'expiration du bail.

La remise en état initial du site sera constatée par exploit d'huissier aux frais du PRENEUR et notifiée au BAILLEUR.

Cette obligation serait reportée dans le temps en cas de prorogation du présent bail ou signature d'un nouveau bail jusqu'à la nouvelle date d'expiration.

**Article 18.11. Modification des constructions et installations**

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR, pourra modifier librement les constructions et installations notamment la partie mobile située en haut du mât et destinée à produire de l'électricité (comme par exemple les rotors, les pales et la nacelle) sous réserve d'avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

**Article 18.12. Reconduction**

**18.12.1 Premier renouvellement**

Le PRENEUR pourra néanmoins proroger unilatéralement ce terme, pour une durée de dix (10) années, par décision expresse portée à la connaissance du BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception, adressée au moins six (6) mois au plus tard avant l'arrivée du terme du BAIL en cours.

Le PRENEUR pourra exercer deux (2) fois de suite cette faculté, de sorte que le BAIL aura sauf survenance du terme pour quelque raison que ce soit, tel qu'il est précisé ci-après une durée minimum de VINGT CINQ (25) années et de QUARANTE CINQ (45) années, au plus.

**18.12.2 Renouvellement ultérieur**

Avant l'expiration du bail renouvelé, le PRENEUR pourra solliciter l'accord exprès du BAILLEUR pour le renouvellement du bail pour une durée à convenir entre les parties. Le refus du BAILLEUR n'a pas à être motivé et son silence ne vaut pas acceptation.

**ARTICLE 19. CONDITIONS PARTICULIERES LIEES A L'EXPLOITATION DES AMENAGEMENTS DE L'IMMEUBLE**

**Article 19.1. Documents relatifs à la construction**

L'EMPHYTEOTE déclare, à titre strictement informatif, au sujet des constructions envisagées que :

- un arrêté préfectoral autorisant l'exploitation du parc éolien a été délivré par le Préfet de VENDEE le 17 juin 2022 référencé sous le numéro 22-DCL-BENV-522, ayant fait l'objet de deux procès-verbaux de constat d'affichage dressé par Maître Aurélien LAJOIE huissier de justice à FONTENAY-LE-COMTE les 11 juillet 2022 et 12 août 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée et de deux constats de publication de l'arrêté sur le site internet de la préfecture de Vendée le 13 août 2022 et 12 septembre 2022.

Un certificat d'affichage délivré par Monsieur le Maire de la Commune de LOGE-FOUGEREUSE, en date du +++, est demeuré ci-annexé.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de la régularité des autorisations, ainsi que de tout recours, retrait ou contentieux pouvant les concerner.

**Article 19.2. Obligation de démantèlement, de remise en état et constitution de garantie financière**

L'exploitant d'une installation produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ou, en cas de défaillance, la société mère est responsable de son démantèlement et de la remise en état du site, dès qu'il est mis fin à l'exploitation, quel que soit le motif de la cessation de l'activité. Dès le début de la production, puis au titre des exercices comptables suivants, l'exploitant ou la société propriétaire constitue les garanties financières nécessaires.

Les opérations de démantèlement et de remise en état d'un site après exploitation comprennent :

- Le démantèlement des installations de production ;
- L'excavation de la totalité des fondations ;
- La remise en état des terrains sauf si leur propriétaire souhaite leur maintien en l'état ;
- La réutilisation, le recyclage, la valorisation ou à défaut l'élimination des déchets de démolition ou de démantèlement dans les filières dûment autorisées à cet effet.

Un arrêté du 26 août 2011 modifié du ministre chargé de l'environnement fixe les conditions techniques de remise en état.

Le tout ainsi qu'il est prévu aux articles L 515-46 et R 515-106 du Code de l'environnement.

Toute évolution de cette réglementation devrait être respectée par le **PRENEUR**, qui ne peut y déroger, même avec l'accord du **BAILLEUR**.

En tout état de cause, le **PRENEUR** doit procéder à la remise en état l'immeuble loué, sans être cependant comptable ni de leur usure ni de leur vieillissement normal. Cette remise en état sera constatée par exploit d'huissier aux frais du **PRENEUR** et notifiée au **BAILLEUR**. Cette obligation sera reportée dans le temps en cas de prorogation du bail emphytéotique issu des présentes ou de la signature d'un nouveau bail, jusqu'à la nouvelle date d'expiration.

Si les constructions périssent par cas fortuit, ou force majeure, le **PRENEUR** ne sera pas obligé de reconstruire les installations ayant péri.

Le **PRENEUR** reconnaît avoir parfaitement été informé des dispositions des articles R. 515-101 et R. 515-102 du Code de l'Environnement :

*"Art. R. 515-101 - I. – La mise en service d'une installation de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent soumise à autorisation au titre du 2° de l'article L. 181-1 est subordonnée à la constitution de garanties financières visant à couvrir, en cas de défaillance de l'exploitant lors de la remise en état du site, les opérations prévues à l'article R. 515-106. Le montant des garanties financières exigées ainsi que les modalités d'actualisation de ce montant sont fixés par l'arrêté d'autorisation de l'installation.*

*II. – Un arrêté du ministre chargé de l'environnement fixe, en fonction de l'importance des installations, les modalités de détermination et de réactualisation du montant des garanties financières qui tiennent notamment compte du coût des travaux de démantèlement.*

*III. – Lorsque la société exploitante est une filiale au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce et en cas de défaillance de cette dernière, la responsabilité de la société mère peut être recherchée dans les conditions prévues à l'article L. 512-17."*

*"Art. 515-102. I. – Les garanties financières exigées au titre de l'article L. 515-46 sont constituées dans les conditions prévues aux I, III et V de l'article R. 516-2 et soumises aux dispositions des articles R. 516-5 à R. 516-6. Le préfet les appelle et les met en œuvre :*

*– soit en cas de non-exécution par l'exploitant des opérations mentionnées à l'article R. 515-106, après intervention des mesures prévues au I de l'article L. 171-8 ;*

*– soit en cas d'ouverture ou de prononcé d'une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de l'exploitant ;*

– soit en cas de disparition de l'exploitant personne morale par suite de sa liquidation amiable ou du décès de l'exploitant personne physique.

II. – Lorsque les garanties financières sont constituées dans les formes prévues au e du I de l'article R. 516-2, et que l'appel mentionné au I est demeuré infructueux, le préfet appelle les garanties financières auprès de l'établissement de crédit, la société de financement, l'entreprise d'assurance, la société de caution mutuelle ou le fonds de garantie ou la Caisse des dépôts et consignations, garant de la personne morale ou physique mentionnée au e susmentionné :

– soit en cas d'ouverture ou de prononcé d'une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre du garant personne physique ou morale mentionné au e susmentionné ;

– soit en cas de disparition du garant personne morale par suite de sa liquidation amiable ou du décès du garant personne physique mentionné au e susmentionné ;

– soit en cas de notification de la recevabilité de la saisine de la commission de surendettement par le garant personne physique ;

– soit en cas de défaillance du garant personne physique, ou du garant personne morale résultant d'une sommation de payer suivie de refus ou demeurée sans effet pendant un délai d'un mois à compter de la signification de la sommation faite à celui-ci par le préfet. »

Le PRENEUR reconnaît également avoir été informé des dispositions de l'arrêté du 26 août 2011, modifié par les arrêtés du 6 novembre 2014, du 22 juin 2020 et du 10 décembre 2021 pris en application de l'article R 515-101 II du code de l'environnement dont les dispositions sont ci-après littéralement rapportées, savoir :

« Article 29

I. - Les opérations de démantèlement et de remise en état prévues à l'article R. 515-106 du code de l'environnement s'appliquent également au démantèlement des aérogénérateurs qui font l'objet d'un renouvellement. Elles comprennent :

- le démantèlement des installations de production d'électricité ;
- le démantèlement des postes de livraison ainsi que les câbles dans un rayon de 10 mètres autour des aérogénérateurs et des postes de livraison. Dans le cadre d'un renouvellement dûment encadré par arrêté préfectoral, les postes de livraison ainsi que les câbles dans un rayon de 10 mètres autour des aérogénérateurs et des postes de livraison peuvent être réutilisés ;
- l'excavation de la totalité des fondations jusqu'à la base de leur semelle, à l'exception des éventuels pieux. Par dérogation, la partie inférieure des fondations peut être maintenue dans le sol sur la base d'une étude adressée au préfet et ayant été acceptée par ce dernier démontrant que le bilan environnemental du décaissement total est défavorable, sans que la profondeur excavée ne puisse être inférieure à 2 mètres dans les terrains à usage forestier au titre du document d'urbanisme opposable et 1 m dans les autres cas. Les fondations excavées sont remplacées par des terres de caractéristiques comparables aux terres en place à proximité de l'installation. Dans le cadre d'un renouvellement dûment encadré par arrêté préfectoral, les fondations en place peuvent ne pas être excavées si elles sont réutilisées pour fixer les nouveaux aérogénérateurs.
- la remise en état du site avec le décaissement des aires de grutage et des chemins d'accès sur une profondeur de 40 centimètres et le remplacement par des terres de caractéristiques comparables aux terres à proximité de l'installation, sauf si le propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation souhaite leur maintien en l'état.

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

Au 1er juillet 2022, au minimum 90 % de la masse totale des aérogénérateurs démantelés, fondations incluses, lorsque la totalité des fondations sont excavées, ou 85 % lorsque l'excavation des fondations fait l'objet d'une dérogation prévue par le I, doivent être réutilisés ou recyclés.

Au 1er juillet 2022, au minimum, 35 % de la masse des rotors doivent être réutilisés ou recyclés.

Les aérogénérateurs dont le dossier d'autorisation complet est déposé après les dates suivantes ainsi que les aérogénérateurs mis en service après cette même date dans le cadre d'une modification notable, doivent avoir au minimum:

- Après le 1er janvier 2024, 95 % de leur masse totale, tout ou partie des fondations incluses, réutilisable ou recyclable ;
- Après le 1er janvier 2023, 45 % de la masse de leur rotor réutilisable ou recyclable ;
- Après le 1er janvier 2025, 55 % de la masse de leur rotor réutilisable ou recyclable.

III.- Une fois les opérations de démantèlement et de remise en état achevées, l'exploitant fait attester, conformément à l'article R. 515-106 du code de l'environnement, que les opérations visées aux I et aux trois premiers alinéas du II ont été réalisées conformément aux prescriptions applicables.

Cette attestation est établie par une entreprise répondant aux conditions fixées par les textes d'application de l'article L 512-6-1 du code de l'environnement . »

« Art. 30.- Le montant des garanties financières mentionnées à l'article R. 515-101 du code de l'environnement est déterminé selon les dispositions de l'annexe I du présent arrêté. Ce montant est réactualisé par un nouveau calcul lors de leur première constitution avant la mise en service industrielle.

« Art. 31.- Dès la première constitution des garanties financières visées à l'article 30, l'exploitant en actualise le montant avant la mise en service industrielle de l'installation, puis actualise ce montant tous les cinq ans. L'actualisation se fait en application de la formule mentionnée en annexe II au présent arrêté.

« Art. 32.- L'arrêté préfectoral fixe le montant de la garantie financière mentionné à l'article 30.»

#### « ANNEXE I

#### « CALCUL DU MONTANT INITIAL DE LA GARANTIE FINANCIÈRE

##### CALCUL DU MONTANT INITIAL DE LA GARANTIE FINANCIÈRE

I.-Le montant initial de la garantie financière d'une installation correspond à la somme du coût unitaire forfaitaire (Cu) de chaque aérogénérateur composant cette installation :

$$M = \sum (Cu)$$

où :

-M est le montant initial de la garantie financière d'une installation ;

-Cu est le coût unitaire forfaitaire d'un aérogénérateur, calculé selon les dispositions du II de l'annexe I du présent arrêté. Il correspond aux opérations de démantèlement et de remise en état d'un site après exploitation prévues à l'article R. 515-106 du code de l'environnement.

II.- Le coût unitaire forfaitaire d'un aérogénérateur (Cu) est fixé par les formules suivantes :

a) lorsque la puissance unitaire installée de l'aérogénérateur est inférieure ou égale à 2,0 MW :

$$Cu = 75000$$

b) lorsque sa puissance unitaire installée de l'aérogénérateur est supérieure à 2,0 MW :

$$Cu = 75000 + 25\,000 \times (P-2)$$

où :

-Cu est le montant initial de la garantie financière d'un aérogénérateur ;

-P est la puissance unitaire installée de l'aérogénérateur, en mégawatt (MW).

III.- En cas de renouvellement de toute ou partie de l'installation, le montant initial de la garantie financière d'une installation est réactualisé par un nouveau calcul en fonction de la puissance des nouveaux aérogénérateurs. La réactualisation fait l'objet d'un arrêté préfectoral pris dans les formes de l'article L. 181-14 du code de l'environnement.

« ANNEXE II

« FORMULE D'ACTUALISATION DES COÛTS

Vous pouvez consulter l'intégralité du texte avec ses images à partir de l'extrait du Journal officiel électronique authentifié accessible à l'adresse suivante :  
[https://www.legifrance.gouv.fr/jo\\_pdf.do?id=JORFTEXT000042056014](https://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?id=JORFTEXT000042056014)  
où

Mn est le montant exigible à l'année n.

M est le montant initial de la garantie financière de l'installation.

Indexn est l'indice TP01 en vigueur à la date d'actualisation du montant de la garantie.

Indexo est l'indice TP01 en vigueur au 1er janvier 2011, fixé à 102,1807 converti avec la base 2010, en vigueur depuis octobre 2014.

TVA est le taux de la taxe sur la valeur ajoutée applicable aux travaux de construction à la date d'actualisation de la garantie.

TVAo est le taux de la taxe sur la valeur ajoutée au 1er janvier 2011, soit 19,60 % en France métropolitaine en 2021.

Cette garantie financière sera actualisée fonction de la formule publiée au journal officiel.

Le PRENEUR reconnaît que la constitution de cette garantie financière constitue une obligation légale dans le cadre de l'exploitation d'un parc éolien. Au surplus, il s'engage à constituer cette garantie et à se conformer à la législation en vigueur à ce titre pendant toute la durée d'exploitation.

### **Article 19.3. Protection de l'environnement et installations classées**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des dispositions de l'article L.515-44 du code de l'environnement, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

« Sans préjudice des dispositions de l'article L. 513-1, les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent classées au titre de

*l'article L. 511-2, ayant fait l'objet de l'étude d'impact et de l'enquête publique prévues à l'article L. 553-2, dans sa rédaction en vigueur jusqu'au 12 juillet 2010, et bénéficiant d'un permis de construire, peuvent être mises en service et exploitées dans le respect des prescriptions qui leur étaient applicables antérieurement à la date de leur classement au titre de l'article L. 511-2.*

*Les installations visées au premier alinéa sont, à cette date, soumises au chapitre unique du titre VIII du livre 1er, au présent livre et à leurs textes d'application.*

*L'exploitant de ces installations doit se faire connaître du préfet dans l'année suivant la publication du décret portant modification de la nomenclature des installations classées. Les renseignements que l'exploitant doit transmettre au préfet ainsi que les mesures que celui-ci peut imposer afin de sauvegarder les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 sont précisés par décret en Conseil d'Etat.*

*Les demandes déposées pour des installations avant leur classement au titre de l'article L. 511-2 et pour lesquelles l'arrêté d'ouverture d'enquête publique a été pris sont instruites selon les dispositions qui leur étaient antérieurement applicables. Au terme de ces procédures, les installations concernées sont soumises au chapitre unique du titre VIII du livre 1er, au présent livre et à leurs textes d'application.*

*Les installations terrestres de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent dont la hauteur des mâts dépasse 50 mètres sont soumises à autorisation au titre de l'article L. 511-2, au plus tard le 12 juillet 2011. La délivrance de l'autorisation d'exploiter est subordonnée au respect d'une distance d'éloignement entre les installations et les constructions à usage d'habitation, les immeubles habités et les zones destinées à l'habitation définies dans les documents d'urbanisme en vigueur au 13 juillet 2010 et ayant encore cette destination dans les documents d'urbanisme en vigueur, cette distance étant, appréciée au regard de l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-1. Elle est au minimum fixée à 500 mètres. L'autorisation d'exploiter tient compte des parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne définies par le schéma régional éolien mentionné au 3° du I de l'article L. 222-1, si ce schéma existe. »*

Le PRENEUR reconnaît avoir parfaite connaissance des dispositions de l'arrêté du 26 août 2011 relatif aux installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent au sein d'une installation soumise à autorisation au titre de la rubrique 2980 de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, tel que modifié par l'arrêté du 11 juillet 2023 et des obligations s'imposant à lui à ce titre.

Par ailleurs demeurent annexés aux présentes pour la parfaite information du Preneur les relevés BASOL, BASIAS, Géorisques et Installations Classées.

#### **Article 19.4. Prescriptions particulières et servitudes**

Le BAILLEUR est propriétaire de tout ou partie des terrains situés autour du mât supportant le rotor. En conséquence, il est convenu les obligations suivantes limitées à la durée du présent bail ainsi qu'à la période de démantèlement :

##### **19.4.1 Absence de pollution**

Le BAILLEUR déclare n'avoir pas connaissance de pollution affectant le BIEN.

Le PRENEUR ne sera pas responsable de toute pollution affectant le BIEN et qui aurait une origine extérieure au BIEN et aux activités du PRENEUR ou une origine antérieure à la date de prise d'effet du BAIL.

A cet égard, et en application des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement, les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions dudit article, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

*« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain sera tenu d'en informer par écrit*



*l'acheteur : il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le VENDEUR est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut l'acheteur a le droit de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix, il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette mise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. ”*

Le BAILLEUR déclare, qu'à sa connaissance, il n'a jamais été exploité par le PRENEUR A BAIL RURAL, ni par lui-même ou les précédents exploitants, sur le terrain objet des présentes, d'installation classée soumise à autorisation ou déclaration comme ayant pour objet des activités inscrites à la nomenclature des installations classées, fixée par le décret n° 53-578 du 20 mai 1953 et les textes subséquents l'ayant modifié.

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance de ces déclarations.

#### **19.4.2 Obstacles contre le vent**

Le BAILLEUR et le PRENEUR A BAIL s'obligent à titre de servitude à ne pas édifier, installer ou planter quelqu'édifice, mur, arbre ou autre qui puisse faire obstacle au libre écoulement du vent et risquer de diminuer ainsi le rendement des éoliennes et ce dans un rayon de 700 mètres à partir du mât de chaque éolienne.

#### **19.4.3 Passages de câbles**

Les espaces situés entre les terrains d'assiettes des différents mâts et leurs installations techniques sont grevés d'une servitude de passage de câbles souterrains pour y installer des câbles de toute sorte, à savoir : électrique, France Télécom, fibre optique, tels que ces passages sont figurés sous teinte violette sur le plan annexé à titre indicatif.

En conséquence le PRENEUR pourra faire toutes tranchées nécessaires pour faire passer ces câbles, les visiter, les remplacer. Aucune culture susceptible d'endommager les câbles ne devra être pratiquée sur le parcours desdits câbles et de part et d'autre sur une largeur de deux mètres. De la même manière et dans la même forme, aucun arbre ne devra être planté ni aucun labour à une profondeur excédant soixante dix (70) centimètres ne pourra être effectué.

Etant ici précisé que :

- le PRENEUR s'oblige à implanter les câbles à une profondeur comprise entre un (1) mètre et un virgule trente (1,30) mètres ;
- le PRENEUR indemniser le PRENEUR A BAIL RURAL en fonction de la surface endommagée et sur la base des barèmes de la Chambre d'Agriculture; cette indemnisation unique sera versée au plus tard au premier décembre de l'année où les travaux auront été entrepris.

#### **19.4.4 Gros entretien et tour d'échelle**

Afin de permettre au PRENEUR la réalisation de la construction de l'éolienne et poste de livraison et par la suite d'effectuer de grosses réparations au mât et aux pales de l'éolienne qui sera édifiée et à ses équipements, le BAILLEUR et le PRENEUR A BAIL constituent sur les terrains au profit des terrains, objet du présent acte, une servitude destinée à permettre l'installation des engins de levages nécessaires.

Cette servitude porte sur une bande périphérique maximale de quinze (15) mètres de largeur et est délimitée sur le plan ci-annexé par une bande hachuré en bleu et jaune.

#### 19.4.5 Droit de surplomb

La parcelle supportant l'EOLIENNE N°2 bénéficiera d'un droit de surplomb circulaire sur les parcelles contiguës, ainsi qu'il est figuré en teinte rose sur le plan demeuré annexé aux présentes.

#### 19.4.6 Clause de non-concurrence

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le PRENEUR n'aurait pas contracté, le BAILLEUR et le PRENEUR A BAIL s'interdisent expressément la faculté de concéder à quiconque la faculté d'installer sur le Fonds Servant une installation éolienne.

Cette interdiction s'exerce à compter de ce jour et durera tant que le PRENEUR exploitera le PARC EOLIEN.

Toute infraction à la présente clause entrainera le versement de dommages et intérêts au profit du PRENEUR, préjudice pour celui-ci de faire cesser la contravention, voire d'éteindre le versement de l'indemnité objet de la présente constitution de servitude.

#### 19.4.7 Pan coupé

Le **BAILLEUR** constitue, à titre de servitude réelle et pour une durée identique au bail emphytéotique ci-après relaté et à sa prorogation éventuelle, un **droit de passage d'accès et d'aménagements TEMPORAIRES** en tous temps de toutes personnes, d'engins, grues et tous véhicules sur le fonds servant ci-après désigné au profit du fonds dominant.

#### Conditions d'exercice de la servitude

Il est créé à titre réel et pendant toute la durée des opérations de construction, d'exploitation et de démantèlement sur le fonds servant, une servitude de passage d'accès et d'aménagements **temporaires** permettant le passage à pied, avec tout engin ou véhicule du **PRENEUR**, de ses ayants-causes, de ses mandataires et de ses sous-traitants pour se rendre sur le fonds dominant et en revenir.

La présente constitution de servitude est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous les conditions particulières suivantes :

Le droit de passage pour les aménagements temporaires ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et à toute heure, par le **PRENEUR**, ses ayants-causes, ses mandataires et ses sous-traitants, pour :

- La création de chemins et de plateformes, l'utilisation de chemins existants et éventuellement leur renforcement, leur élargissement, et le cas échéant, le défrichement de surface boisées ;
- l'accès libre au FONDS DOMINANT ;
- le stockage de composants principaux d'éolienne et/ou matériaux, la circulation de personnes et véhicules, l'amenée, le montage, l'utilisation et le repli d'une grue ainsi que le montage et la manutention des éléments constitutifs d'une éolienne ;

aux fins de construction, d'exploitation, de contrôle, de nettoyage, de maintien, d'expertise, de remplacement, de rénovation, de modification, d'agrandissement notamment d'un Parc éolien et de ses accessoires.

Les frais d'établissement et de démantèlement des aménagements temporaires seront intégralement supportés par le **PRENEUR** qui s'y oblige expressément. Le passage d'accès temporaire créé sera utilisable pour le **BAILLEUR** et le **PRENEUR A BAIL** dans la mesure où cela n'entrave pas l'accès aux

"installations éoliennes" par le **PRENEUR** ou tout tiers tels que ses ayants-causes, ses mandataires et de ses sous-traitants.

L'entretien en bon état de viabilité de l'ensemble de l'assiette du droit de passage et d'aménagements temporaires ainsi constitué sera supporté par le **PRENEUR** qui s'y oblige expressément.

#### **19.4.8 Dispositions générales**

Le BAILLEUR s'oblige à faire respecter l'ensemble de ces servitudes par tous ses ayants cause et ayants droit et à supporter toutes les conséquences qui pourraient découler de leur méconnaissance.

Dans le cas d'intervention en phase d'exploitation ou de construction, qui provoquerait des dégâts sur les cultures, le PRENEUR devra indemniser l'exploitant, selon le barème édité par la Chambre d'Agriculture et remettre les lieux en l'état.

En outre, le BAILLEUR s'engage vis-à-vis du PRENEUR à consentir toute servitude nécessaire à la construction et à l'entretien des éoliennes, sur les terrains lui appartenant.

#### **19.4.9 Conditions particulières relatives aux installations de drainage.**

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble objet des présentes, peut-être à ce jour équipé d'installations souterraines de drainage, nécessaires à son exploitation agricole.

A l'expiration de la phase de construction, le PRENEUR s'engage à rétablir le bon fonctionnement de toutes les installations de drainage situées sur les zones de travaux qui pourraient être endommagées pendant ladite phase, à savoir : le terrain objet du bail emphytéotique, comprenant la zone d'excavation créée pour la réalisation de la fondation, les parties des terrains où une tranchée a été réalisée pour le passage de câbles souterrains, ainsi que les parties des terrains ayant servi d'assiette à la construction des chemins.

L'ensemble des frais de remise en état sera à la charge du PRENEUR qui s'y oblige expressément.

#### **RESUME DES SERVITUDES A PUBLIER**

Les parties requièrent le service de publicité foncière compétent de publier lesdites, savoir :

##### **NATURE :**

- Interdiction d'obstacles et libre écoulement du vent ;
- Passage de câbles souterrains ;
- Gros entretien, installation d'engins de levages ;
- Clause de non-concurrence ;
- Droit de surplomb circulaire.
- pan coupé

##### **FONDS DOMINANT (Résultant du présent Bail)**

##### **A LOGE-FOUGEREUSE (VENDÉE) 85120 Champ des Crabillettes.**

les droits réels portant sur une parcelle de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1465	CHAMP DES CRABILLETES	00 ha 24 a 58 ca
A	1468	CHAMP DES CRABILLETES	00 ha 10 a 16 ca

Effet relatif : Bail emphytéotique objet des présentes.

#### FONDS SERVANTS

**\*Au titre des servitudes d'absence d'obstacle contre le vent, de non-concurrence, de gros entretien et de surplomb :**

**A LOGE-FOUGEREUSE (VENDÉE) 85120 Champ des Crabillettes**  
Parcelles de terre.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1466	CHAMP DES CRABILLETES	01 ha 56 a 56 ca
A	1467	CHAMP DES CRABILLETES	00 ha 16 a 32 ca
A	1469	CHAMP DES CRABILLETES	00 ha 69 a 06 ca
A	327	PRE DE LA PIERRIERE	00 ha 35 a 50 ca

#### EFFET RELATIF

Acte antérieur à 1956.

**\*Au titre de la servitude de passage de câbles :**

**A LOGE-FOUGEREUSE (VENDÉE) 85120 Champ des Crabillettes**  
Parcelles de terre.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1466	CHAMP DES CRABILLETES	01 ha 56 a 56 ca
A	327	PRE DES PIERRIERE	00 ha 35 a 50 ca
A	1469	CHAMP DES CRABILLETES	00 ha 69 a 06 ca

#### EFFET RELATIF

Acte antérieur à 1956.

**\*Au titre de la servitude de pan coupé :**

**A LOGE-FOUGEREUSE (VENDÉE) 85120 Champ des Crabillettes**  
Parcelles de terre.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1469	CHAMP DES CRABILLETES	00 ha 69 a 06 ca

#### EFFET RELATIF

Acte antérieur à 1956.

#### 19.4.10 Durée

Les présentes constitutions de servitudes de surplomb, d'accès, de passage de câbles, de gros entretien, d'absence d'obstacles contre le vent et de non-concurrence prennent effet à compter de ce jour.

Elles s'exerceront sur une durée égale au bail emphytéotique objet des présentes et pourront être prorogées dans les mêmes conditions que ledit bail.

#### 20.4.11 Indemnités

#### INDEMNITE ANNUELLE POUR L'ABSENCE D'OBSTACLES CONTRE LE VENT

#### Fixation

La présente constitution de servitude de non obstacles contre le vent est consentie et acceptée moyennant une indemnité annuelle d'un montant NEUF CENT VINGT-TROIS EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (923,67 EUR), revenant à hauteur de la moitié au BAILLEUR et à hauteur de moitié au PRENEUR A BAIL RURAL.

L'indemnité convenue est payable annuellement, en une seule fois, à terme échu, le 31 décembre de chaque année et pour la première fois au prorata temporis le 31 décembre suivant la date de déclaration d'ouverture de chantier.

Le règlement de cette indemnité annuelle sera effectué par chèque ou virement bancaire ou postal, conformément à la Loi.

En cas de cession ou transmission de la propriété du fonds servant, les ayants droits ou ayants-cause du PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT s'obligent à notifier le transfert de propriétaire au PRENEUR. Il en va de même en cas de transfert de l'exploitation.

Cette indemnité sera due jusqu'au démantèlement de l'éolienne.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que le montant cumulé de l'indemnité au titre de la servitude de non obstacle contre le vent est de VINGT-TROIS MILLE QUATRE-VINGT-ONZE EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (23 091,75 EUR) (soit 923,67 EUR sur 25 ans).

#### **Indexation**

De convention expresse, le montant de cette indemnité sera réajusté automatiquement, sans mise en demeure préalable de part et d'autre, à chaque date anniversaire de la servitude, en fonction de la formule de révision annexée aux présentes, étant ici précisé que l'indemnité ne pourra pas être révisée à la baisse.

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.

Si la définition ou la contenance de l'un des paramètres d'indexation venait à être modifiée, s'il cessait d'être publié ou si de nouveaux textes législatifs et réglementaires transformaient les conditions techniques ou financières de l'exploitation, l'une ou l'autre des parties pourra demander un aménagement en vue de rétablir, en tant que de besoin, une équitable concordance entre la tarification et les conditions économiques de l'époque.

Si, avant l'expiration de la servitude, l'un des taux de référence stipulés aux présentes cesse d'être publié, il sera fait application du taux de remplacement publié sous l'égide de l'autorité compétente.

A défaut de publication d'un taux de remplacement, le taux de référence applicable sera arrêté d'un commun accord entre le PRENEUR et le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT.

En cas de désaccord entre le PRENEUR et le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT, ce taux de référence sera arrêté par un expert qu'ils choisiront d'un commun accord ou qui sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Tribunal Judiciaire territorialement compétent.

#### **INDEMNITE ANNUELLE POUR LE PAN COUPE**

La présente constitution de servitude d'accès est consentie et acceptée moyennant une indemnité unique et forfaitaire d'un montant de **CINQUANTE CENTIMES (0,50 EUR) par mètre carré de pan d'aménagement créé , revenant pour moitié au PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT et pour moitié au PRENEUR A BAIL RURAL.**

A titre d'indication, la surface est de 386 m<sup>2</sup>, soit une indemnité unique et forfaitaire de **QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (96,50 EUR).**

A laquelle indemnité viendra s'ajouter l'indemnisation des dégâts récoltes sur la surface endommagée en fonction du barème de la Chambre d'Agriculture concernée.

L'indemnité convenue est payable, en une seule fois, à terme échu, le 31 décembre suivant la date de déclaration d'ouverture de chantier et à chaque fois que l'aménagement sera remis en place pendant la phase d'exploitation du Parc Eolien.

Le règlement de cette indemnité unique sera effectué par chèque ou virement bancaire ou postal, conformément à la Loi.

En cas de cession ou transmission de la propriété du fonds servant, les ayants droits ou ayants-cause du propriétaire du fonds servant s'obligent à

#### **INDEMNITE – CONDITION PARTICULIERE**

Dans l'hypothèse de la survenance de l'un des cas suivants :

-l'annulation de l'arrêté portant autorisation environnementale unique du PARC EOLIEN délivré par le Préfet de VENDEE suivant arrêté en date du 17 juin 2022 ( ci-après « l'Autorisation environnementale unique ») revêtant un caractère définitif et donc l'impossibilité pour le PRENEUR d'exploiter le PARC EOLIEN,

- le contrat conclu entre le PRENEUR, ou ses ayants droits titulaires d'un droit d'exploiter l'IMMEUBLE, et ELECTRICITE DE FRANCE (ou toute autre société pouvant lui être substituée) pour une durée de vingt (20) années à compter de la date de mise en service du PARC EOLIEN, était résilié sans faute du PRENEUR, et qu'un nouveau contrat ne puisse être régularisé dans des conditions économiques permettant au PRENEUR la viabilité économique de l'exploitation du PARC EOLIEN,

Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, l'indemnité à partir de la notification (i) de l'annulation de l'Autorisation d'Exploitation (revêtant un caractère définitif), ou (ii) du tarif de vente effectivement applicable ou la fin du contrat de vente de l'énergie produite (quelle qu'en soit la cause), serait ramenée à indemnité forfaitaire et unique de cinq cents euros (500,00 eur), revenant pour moitié au PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT et pour moitié au PRENEUR A BAIL RURAL, pour l'ensemble des servitudes dès lors que le terrain serait remis en culture, c'est-à-dire le cas échéant dès lors que l'éolienne aura été démantelée (en ce compris les fondations) et les chemins démontés. Le PRENEUR notifiera au BAILLEUR l'achèvement du démantèlement et la réduction corrélative du loyer par lettre recommandée avec avis de réception dans les meilleurs délais.

De convention expresse entre les parties, cette indemnité forfaitaire sera versée par le PRENEUR en une seule fois, dans un délai de trente (30) jours suivant la notification.

#### **ABSENCE D'INDEMNITE POUR LES SERVITUDES DE GROS ENTRETIEN, DE SURPLOMB, DE NON CONCURRENCE ET DE PASSAGE DE CABLES ELECTRIQUES**

La présente constitution de servitudes de gros entretien et tour d'échelle, de surplomb, de non concurrence et de passage de câbles électriques est consentie et acceptée sans indemnité.

Ces servitudes étant consenties sans indemnité, pour les besoins de la publicité foncière chaque servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150 EUR).

Il est ici précisé que les servitudes ci-dessus constituent chacune une disposition dépendante du présent bail.

## **ARTICLE 20. INTERVENTION DU PRENEUR A BAIL RURAL**

### **Article 20.1. Résiliation du bail rural**

Aux présentes est l'instant intervenu Monsieur Franck MALLET sus nommé,

LEQUEL a demandé au Notaire soussigné de constater son intervention aux fins suivantes :

La Commune de LOGE FOUGEREUSE, BAILLEUR, a consenti à Monsieur Franck MALLET, PRENEUR EN PLACE, un bail rural sous seing privé en date du 19 décembre 2022 pour une durée de neuf années, ayant commencé à courir le 30 septembre 2021 pour se terminer le 30 septembre 2030, portant notamment sur les parcelles fonds servant.

Les comparants déclarent purement et simplement résilier, à compter de ce jour, le bail ci-dessus relaté mais uniquement en ce qu'il porte sur l'immeuble objet des présentes.

Les effets du bail en question étant entièrement maintenus sur tout le surplus des biens qui en avaient fait l'objet. Le BAILLEUR et le PRENEUR A BAIL RURAL déclarent avoir procédé entre eux et à leur entière satisfaction à la régularisation des comptes de loyers dus au titre du bail hors la comptabilité du Notaire soussigné et faire leur affaire personnelle de la régularisation d'un avenant relatif à une diminution éventuelle du fermage.

En conséquence, Monsieur Franck MALLET s'oblige à laisser entièrement libres, à compter de ce jour, les biens faisant l'objet du bail en question, et ce, dans l'état où le BAILLEUR est en droit d'exiger qu'ils soient, tant en vertu dudit bail que de la loi.

Les parties à la présente résiliation déclarent avoir procédé entre elles et à leur entière satisfaction à la régularisation des comptes de loyers dus au titre du bail hors la comptabilité du Notaire soussigné.

### **Article 20.2. Indemnité au profit du PRENEUR A BAIL RURAL**

En contrepartie de la résiliation du bail, des gênes inhérentes à la présence de l'éolienne, de la constitution des servitudes connexes, le BAILLEUR s'engage à verser au PRENEUR A BAIL RURAL une indemnité annuelle équivalente à :

- 50 % du montant du loyer, soit la somme de DEUX MILLE CINQ CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET DOUZE CENTIMES (2 552,12 EUR) ;
- 50 % du montant de l'indemnité au titre de la clause de non-obstacles contre le vent, soit la somme de QUATRE CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATRE CENTIMES (461,84 EUR) ;
- 50 % du montant de l'indemnité au titre de de la servitude de pan coupé soit la somme de QUARANTE-HUIT EUROS ET VINGT-CINQ CENTIMES (48,25 EUR) ;

Le BAILLEUR donne tous pouvoirs au PRENEUR à l'effet de verser directement

ces indemnités au PRENEUR A BAIL RURAL. En tant que de besoin, il est ici précisé que si le PRENEUR ne versait pas le loyer et/ou l'indemnité au BAILLEUR, le BAILLEUR ne sera pas tenu de reverser l'indemnité au PRENEUR A BAIL RURAL.

A cet effet, le PRENEUR A BAIL RURAL remet ce jour même au PRENEUR, ce qu'il reconnaît, un Relevé d'Identité Bancaire pour lui permettre d'effectuer les paiements par virement bancaire.

Le PRENEUR s'engage à verser cette indemnité annuellement au PRENEUR A BAIL RURAL selon les mêmes modalités que le loyer et l'indemnité versés au BAILLEUR et l'indemnité subira la même révision que le loyer et l'indemnité versés au BAILLEUR de manière à ce qu'elle représente toujours 50 % desdits loyer et indemnité.

Le PRENEUR devra verser l'indemnité au PRENEUR A BAIL RURAL actuel de la parcelle dont est issue la parcelle objet des présentes ou à son successeur si ce dernier est un successeur visé à l'article L 411-35 du Code rural, ou au propriétaire de ladite parcelle dans l'hypothèse où ledit fermier en serait devenu propriétaire.

Le BAILLEUR s'engage à informer le PRENEUR en cas de conclusion d'un nouveau bail ou en cas de résiliation du bail actuel.

#### **Article 21.3 Indemnisation du PRENEUR A BAIL RURAL**

Le PRENEUR EN PLACE sera indemnisé pour les dégâts engendrés pour les préjudices agricoles liés à l'exercice des servitudes (gêne à la culture et perte temporaire de superficie exploitable), à hauteur des barèmes de la Chambre d'Agriculture, par année d'occupation, ou à défaut de barème, à dire d'expert.

#### **Article 21.4 Changement de PRENEUR A BAIL RURAL**

En cas de changement de PRENEUR A BAIL RURAL, le BAILLEUR s'engage à annexer la présente convention dans le nouveau contrat d'exploitation qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire du PRENEUR A BAIL RURAL à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Le BAILLEUR s'engage à avertir le propriétaire du fonds dominant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai d'un (1) mois suivant la date dudit changement.

Jusqu'à la réception de cette lettre, tout paiement fait par le propriétaire du fonds dominant au PRENEUR A BAIL RURAL sera libératoire ; le PRENEUR A BAIL RURAL et le nouveau PRENEUR A BAIL RURAL feront leur affaire personnelle entre eux du remboursement de toute somme indument versée entre la date de changement d'exploitant et celle de réception de la lettre recommandée, sans recours contre le propriétaire du fonds dominant.

#### **ARTICLE 21. SITUATION HYPOTHECAIRE**

Il résulte d'un état hypothécaire délivré par le service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON que l'immeuble n'est grevé d'aucune inscription.

#### **ARTICLE 22. PACTE DE PREFERENCE**

Le BAILLEUR conclut un pacte de préférence en priorité au profit de Monsieur Franck MALLET, susnommé, puis à la société dénommée **PARC EOLIEN DES BOULES**, ainsi qu'il sera plus amplement exposé ci-après.

1°) Pour le cas où au cours du présent bail, le BAILLEUR déciderait de vendre le terrain ci-dessus, les parties conviennent de ce qui suit :



Le BAILLEUR devra réserver la préférence d'acquisition en priorité à Monsieur Franck MALLET, PRENEUR A BAIL RURAL intervenant aux présentes, ou à ses successeurs, exploitant de la parcelle dont est issue la parcelle objet des présentes, en qualité de fermier de ladite parcelle.

A cet effet, le BAILLEUR, devra avant de réaliser la vente, et par lettre recommandée avec avis de réception ou par exploit d'huissier de justice, faire connaître à Monsieur Franck MALLET, susnommé, ou à ses successeurs, l'identité de l'amateur éventuel et le prix offert par celui-ci.

Ce dernier aura un délai de quatre (4) semaines partant du jour de la réception de la notification des conditions de vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au BAILLEUR dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit.

Etant ici précisé qu'en cas de refus de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, il est convenu que le point de départ du délai sera la date portée sur le récépissé de dépôt de cette lettre par la poste ou tout organisme effectuant des prestations équivalentes.

En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le BAILLEUR ou ses représentants sera tenu, un mois au moins avant l'adjudication de faire sommation à Monsieur Franck MALLET, sus nommé, ou à ses successeurs, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier, de prendre communication du cahier des charges avec indication du jour, heure et lieu fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai de quatre (4) semaines prévu ci-dessus pour l'option ne jouera pas, Monsieur Franck MALLET, ou ses successeurs, pour bénéficier de leur droit de préférence, devront déclarer leur intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal, à défaut, le droit de préférence sera définitivement purgé, même s'il survient une surenchère.

Enfin, il est formellement convenu que le droit de préférence résultant de la présente clause sera personnel à Monsieur Franck MALLET qui ne pourra en aucun cas le céder à un tiers, sauf accord du BAILLEUR.

En cas de prorogation du bail par l'effet de la loi ou de la volonté expresse ou tacite des parties de renouvellement, ou en cas de maintien dans les lieux par l'effet de la loi, le pacte de préférence sera lui-même prorogé d'une durée égale.

#### Contribution de sécurité immobilière

Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière, le présent pacte de préférence est évalué à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

2°) Le droit de préférence de Monsieur Franck MALLET, ou ses successeurs, purgé et expiré, le BAILLEUR devra ensuite réserver la préférence d'acquisition à la Société dénommée **PARC EOLIEN DES BOULES**, PRENEUR aux présentes.

A cet effet, le BAILLEUR, devra suivre la même procédure que celle édictée ci-dessus au profit de Monsieur Franck MALLET, savoir : avant de réaliser la vente, et par lettre recommandée avec avis de réception ou par exploit d'huissier de justice, faire connaître à la Société dénommée **PARC EOLIEN DES BOULES**, susnommée l'identité de l'amateur éventuel et le prix offert par celui-ci.

La Société dénommée **PARC EOLIEN DES BOULES**, aura un délai de quatre (4) semaines partant du jour de la réception de la notification des conditions de vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au BAILLEUR dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit.

Etant ici précisé qu'en cas de refus de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, il est convenu que le point de départ du délai sera la date

portée sur le récépissé de dépôt de cette lettre par le poste ou tout organisme effectuant des prestations équivalentes.

En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le BAILLEUR ou ses représentants sera tenu, un mois au moins avant l'adjudication de faire sommation à la Société dénommée **PARC EOLIEN DES BOULES** susvisée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier, de prendre communication du cahier des charges avec indication du jour, heure et lieu fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai de quatre (4) semaines prévu ci-dessus pour l'option ne jouera pas ; la Société dénommée **PARC EOLIEN DES BOULES**, pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal, à défaut, le droit de préférence sera définitivement purgé, même s'il survient une surenchère.

Enfin, il est formellement convenu que le droit de préférence résultant de la présente clause sera personnel à la Société dénommée **PARC EOLIEN DES BOULES**, qui ne pourra en aucun cas le céder à un tiers, sauf accord du BAILLEUR.

En cas de prorogation du bail par l'effet de la loi ou de la volonté expresse ou tacite des parties de renouvellement, ou en cas de maintien dans les lieux par l'effet de la loi, le pacte de préférence sera lui-même prorogé d'une durée égale à celle du droit de la Société dénommée **PARC EOLIEN DES BOULES**, à se prévaloir de ces stipulations.

#### Contribution de sécurité immobilière

Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière, le présent pacte de préférence est évalué à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

### **ARTICLE 23. DECLARATIONS GENERALES**

#### **Article 23.1. Le BAILLEUR déclare :**

Les personnes physiques bailleuses ont chacune la pleine capacité de s'obliger.

Il n'existe aucun obstacle ni restriction à la libre et entière disposition de ses biens, notamment par suite d'expropriation, d'existence de droit de préemption, de cause de rescision, résolution, annulation ou toutes autres raisons.

Leurs dates et lieux de naissance, situations matrimoniales, nationalité et résidences sont bien tels qu'ils figurent en tête des présentes,

Elles n'ont fait l'objet d'aucune des mesures de protection prévues par la loi n° 68-5 du 3 Janvier 1968 portant réforme du régime des incapables majeurs.

Elles n'ont fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur le règlement judiciaire ou la liquidation des biens, la faillite personnelle, les banqueroutes et le redressement ou la liquidation judiciaire et elles ne sont pas en état de cessation de paiements.

#### **Article 23.2. Le PRENEUR ou SECOND BENEFICIAIRE DU PACTE DE PREFERENCE déclare :**

La personne morale preneur à bail et second bénéficiaire du pacte de préférence a la pleine capacité de s'obliger.

Elle n'est en contravention avec aucune disposition légale régissant les sociétés.

Elle est constituée en France, sous le régime de la législation Française, a son siège social en France et effectue l'opération objet des présentes pour son compte général en France, en tant que résidente en France au sens de la réglementation actuellement en vigueur des relations financières avec l'étranger.

Elle n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur la faillite personnelle, les banqueroutes, et le redressement ou la liquidation judiciaire et qu'elle n'est pas en état de cessation de paiements,

Elle ne tombe pas, et n'est pas susceptible de tomber, sous le coup des textes en vigueur sur la confiscation.

Le représentant de la personne morale déclare n'avoir fait l'objet d'aucune interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une personne morale.

**Article 23.3. Le PRENEUR A BAIL RURAL ou PREMIER BENEFAICIRE DU PACTE DE PREFERENCE déclare :**

Les personnes physiques preneuses à bail rural ont chacune la pleine capacité de s'obliger.

Il n'existe aucun obstacle ni restriction à la libre et entière disposition de ses biens, notamment par suite d'expropriation, d'existence de droit de préemption, de cause de rescision, résolution, annulation ou toutes autres raisons.

Leurs dates et lieux de naissance, situations matrimoniales, nationalité et résidences sont bien tels qu'ils figurent en tête des présentes,

Elles n'ont fait l'objet d'aucune des mesures de protection prévues par la loi n° 68-5 du 3 Janvier 1968 portant réforme du régime des incapables majeurs.

Elles n'ont fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur le règlement judiciaire ou la liquidation des biens, la faillite personnelle, les banqueroutes et le redressement ou la liquidation judiciaire et elles ne sont pas en état de cessation de paiements.

**ARTICLE 24. COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

**ARTICLE 25. FRAIS**

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail est à la charge du **PRENEUR**, qui s'oblige à leur paiement.

**ARTICLE 26. POUVOIRS – PUBLICITE FONCIERE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

**ARTICLE 27. CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

**ARTICLE 28. DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu

du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

#### **ARTICLE 29. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- 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 Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant 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 délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

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. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des

directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : officenotarialchemille@notaires.fr .

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

#### **ARTICLE 30. CERTIFICAT D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

#### **ARTICLE 31. FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

#### **DONT ACTE sur trente-quatre pages**

##### **Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

##### **Paraphes**

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.  
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

Commune de Loge-Fougereuse  
27/11/2023 - D058

**Convention de servitude**

101142001

DB/AM/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,**

**LE**

**À LOGE FOUGEREUSE (85120), 18 rue de la Goujeonnerie,  
Maître Delphine BETHOUART, Notaire associé de la Société d'Exercice  
Libéral à Responsabilité Limitée "OFFICE NOTARIAL DE CHEMILLÉ,  
S.E.L.A.R.L. de Notaires" à CHEMILLÉ-EN-ANJOU (Maine et Loire), 99 Avenue  
du Général de Gaulle,**

**A RECU LE PRESENT ACTE CONTENANT CONSTITUTION DE  
SERVITUDE.**

**- "PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT" -**

La Société dénommée **PARC EOLIEN DES BOULES**, Société à responsabilité limitée au capital de 7500 €, dont le siège est à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT (75009), 16 boulevard Montmartre, identifiée au SIREN sous le numéro 844973289 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

**- "PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT" -**

La **LOGE-FOUGEREUSE**, Commune, personne morale de droit public située dans le département de la VENDEE, dont l'adresse est à LOGE-FOUGEREUSE (85120), 18 rue de la Goujeonnerie, identifiée au SIREN sous le numéro 218501252.

**INTERVENTION DU PRENEUR A BAIL RURAL**

Monsieur Franck Elie Marcel **MALLET**, exploitant agricole, époux de Madame Myriam Danielle Marthe **DEBORDE**, demeurant à LOGE-FOUGEREUSE (85120) La Barre.

Né à LOGE-FOUGEREUSE (85120) le 29 août 1970.

Marié à la mairie de SAINT-CYR-DES-GATS (85410) le 6 septembre 1997 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

### **PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

- La Société dénommée **PARC EOLIEN DES BOULES** est représentée à l'acte par

- La **LOGE-FOUGEREUSE** est représentée à l'acte par

- **Monsieur Franck MALLET** est + + + +

### **TERMINOLOGIE**

- Le terme "**PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT**" désigne le ou les propriétaires du fonds dominant. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le terme "**PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT**" désigne le ou les propriétaires du fonds servant. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le terme "**PRENEUR A BAIL RURAL**" désigne le ou les preneur à bail rural du fonds servant. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

### **DECLARATIONS DES PARTIES**

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :

. Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.

. Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement ni par une procédure de rétablissement personnel.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :

. Par aucune demande en nullité ou dissolution.

Le propriétaire du fonds servant et le preneur à bail rural déclarent qu'il n'y a aucune opposition à la constitution de la présente servitude par suite de :

- procès en cours portant sur l'assiette de sa propriété ;

- existence d'une inscription et défaut d'autorisation préalable du créancier à la présente constitution de servitude ;

- servitude de même usage et de même assiette déjà consentie auprès d'un tiers et non révélée ;

- impossibilité naturelle connue par lui de consentir une servitude de cette nature.

### **EXPOSE**

Aux termes des actes reçus par Maître Delphine BETHOUART, notaire à CHEMILLE EN ANJOU, le + + + +, il a été consenti à la société **PARC EOLIEN DES BOULES**, cinq baux emphytéotiques portant sur les parcelles situées sur la commune



de LOGE FOUGEREUSE ci-après désignées en qualité de fonds dominant aux fins d'implanter sur l'immeuble loué une éolienne et ses équipements annexes en vue de la génération et de la vente de courant électrique.

Afin de mener à bien l'exploitation de ces éoliennes, les bailleurs ont donné tous pouvoirs au preneur, la société PARC EOLIEN DES BOULES, à l'effet d'acquiescer les servitudes qui seraient indispensables à la poursuite de l'activité.

Les conditions des présentes ont été originellement arrêtées entre le **BAILLEUR** et la société ERG DEVELOPPEMENT (anciennement dénommé EPURON SAS), SAS dont le siège social est situé 16 boulevard Montmartre 75009 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 528 453 673 suivant acte sous seing privé en date du 31 janvier 2007, ayant fait l'objet de deux avenants en date du 9 janvier 2013 et du 14 septembre 2017.

Cet acte prévoyait notamment une faculté de substitution. Usant de cette dernière, la société ERG DEVELOPPEMENT FRANCE (ex EPURON SAS) a substitué dans tous les droits le preneur aux présentes, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 3 juillet 2020 sans faire mention expresse d'une quelconque solidarité entre le substituant et le substitué.

Le **PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT** déclare avoir été informé par lettre recommandée avec accusé de réception de ladite substitution et faire son affaire personnelle de l'absence de solidarité entre le substituant et le substitué.

**Observation étant ici faite que le PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT précise que l'autorisation d'exploiter le parc fait l'objet d'un recours devant les tribunaux.**

**A ce sujet, il a notamment été stipulé dans le bail sus visé, la condition suspensive suivante :**

**« ARTICLE 10 NAISSANCE DES EFFETS DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ET DU PACTE DE PREFERENCE - CONDITIONS SUSPENSIVES**

*Bien que le consentement définitif des parties soit constaté dès les présentes, la naissance de leurs effets (BAIL EMPHYTEOTIQUE, PACTE DE PREFERENCE, servitudes, résiliation de BAIL RURAL le cas échéant, conciliation de droits, pour les principaux) est encore subordonnée à la réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées dans l'intérêt exclusif du PRENEUR, qui pourra seul y renoncer, ou s'en prévaloir par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée au notaire soussigné et au BAILLEUR, dans le délai sus-visé.*

Les conditions suspensives sont les suivantes :

- l'obtention par le **PRENEUR** de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la construction et à l'exploitation de son projet de **PARC EOLIEN** incluant le **BIEN** (permis de construire / autorisation unique / autorisation environnementale unique, autorisations de défrichement et assimilées, autorisation d'exploiter). Cette condition est réalisée dès lors que l'ensemble de ces autorisations ont toute été délivrées et ont acquis un caractère ferme, définitif et irrévocable ;
- la signature par le gestionnaire du réseau (ENEDIS,...) d'une convention de raccordement du projet de **PARC EOLIEN** au réseau public de transport d'électricité ;
- la mise à disposition effective par un ou plusieurs établissements financiers, au profit du **PRENEUR**, des fonds nécessaires au paiement d'au moins 80 % du prix du développement, d'acquisition et de construction du **PARC EOLIEN** ainsi que la TVA afférente. Ce financement doit être remboursable sur une durée d'au moins QUINZE (15) années, avec un taux fixe annuel inférieur ou égal à 2,00 % hors assurance. La mise à disposition de ces fonds est effective par leur déblocage au profit **PRENEUR**.

Pour les besoins de ces conditions suspensives et sans altérer la liberté qui caractérise l'emphytéote, il est indiqué que le **PRENEUR** envisage la réalisation et l'exploitation d'un **PARC EOLIEN** de 5 éoliennes, d'une puissance unitaire indicative de 4.2 MW, et d'au moins 2 postes de livraison, sur le territoire de la Commune de **LOGE FUGEREUSE** en général, incluant l'implantation de certains de ses composants sur le **BIEN**, en particulier. Ces conditions doivent se réaliser dans un délai de **SIX (6) années pleines à compter des présentes**. Si les conditions suspensives n'étaient pas toutes réalisées à l'instant qui précède l'échéance de ce délai, il est convenu qu'il se proroge automatiquement, pour **DEUX (2) années supplémentaires**, ce mécanisme permettant au **PRENEUR** de gérer le risque d'un recours sur les autorisations administratives nécessaires à son projet et qui ne seraient pas encore définitive à la date des présentes. A défaut de réalisation des conditions suspensives dans les délais ci avant, les présentes sont caduques, sans indemnité. Avant la fin de ces délais, le **PRENEUR** peut renoncer à chacune de ces conditions, stipulées à son seul bénéfice.

Cette renonciation équivaut, juridiquement, à la réalisation de la condition suspensive concernée. La réalisation des conditions suspensives n'a aucun effet rétroactif. Ainsi, la durée des présentes se calcule à partir de la date de constatation notariée de la réalisation des conditions suspensives, et non à partir de la date de la signature des présentes.

En cas de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives, les parties requerront le notaire soussigné de constater ladite réalisation des conditions suspensives.

**La signature de l'acte constatant la réalisation des conditions suspensives correspondra à la date de naissance des effets du BAIL.**

Cet acte sera publié au Service de la Publicité Foncière de **LA ROCHE SUR YON**. Dès à présent, le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** donnent pouvoir à tous collaborateurs de l'**OFFICE NOTARIAL DE CHEMILLE**, titulaire d'un office notarial sis à **CHEMILLE EN ANJOU (49120), 99 avenue du Général de Gaulle, Chemillé**, pour constater aux termes de l'acte à recevoir par Maître **Delphine BETHOUART** ladite réalisation ou renonciation aux conditions suspensives stipulées aux termes des présentes.

#### **ARTICLE 11 INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

##### **Indemnité d'immobilisation :**

En considération du temps laissé pour que les conditions suspensives se réalisent, le **PRENEUR** versera au **BAILLEUR** et au **PRENEUR A BAIL RURAL** une indemnité annuelle d'un montant de **CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR)** selon les modalités ci-dessous

Répartition l'indemnité d'attente entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR A BAIL RURAL** : Cette indemnité sera versée par le **PRENEUR** pour 50% au **BAILLEUR** et pour 50% au **PRENEUR A BAIL RURAL**.

**Naissance de l'indemnité d'attente** : à compter de la régularisation de l'acte authentique contenant bail emphytéotique sous conditions suspensives, soit à compter de ce jour.

**Terme de l'indemnité d'attente** : Elle cesse à la date de naissance des effets des présentes.

**Mode de calcul** : prorata temporis, du lendemain de la date de l'acte authentique contenant bail emphytéotique sous conditions suspensives objet des présentes, à la date de prise d'effet dudit bail.

**Date d'échéance :** Au 1er janvier de chaque année (sauf pour la dernière année, pour laquelle l'échéance est fixée à la date de prise d'effet dudit bail)

**Terme de paiement :** échu

**Délai de paiement :** QUARANTE CINQ (45) jours à compter de la date d'échéance.

**Intérêts de retard :** taux de l'intérêt légal, à compter du premier jour de retard (i.e. 46 jours, à 00h00, après la date d'échéance), de plein droit (i.e. indépendamment de toute mise en demeure d'avoir à payer)

**Mode de paiement :** tous paiements auront lieu entre les mains du **BAILLEUR**, nommé en tête des présentes, par virement bancaire ou postal.

Le **BAILLEUR** est tenu de délivrer gratuitement quittance.

**Indexation :** à compter de la deuxième année de paiement de l'indemnité, une indexation est appliquée au montant de l'indemnité payée l'année précédente, et en fonction de la formule de révision annexée aux présentes, entre la précédente date d'échéance et la nouvelle date d'échéance. »

Ceci exposé, il est passé aux constitutions de servitudes.

#### DESIGNATION DES BIENS

##### - I - FONDS DOMINANT

\*En ce qui concerne les servitudes non obstacles contre la vente, de non concurrence et de passage de câbles électriques

##### 1°) A LOGE-FOUGEREUSE (VENDÉE) 85120 La Levaudière.

les droits réels portant sur une parcelle de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1458	LA LEVAUDIERE	00 ha 29 a 87 ca

Destinée à recevoir l'implantation de l'éolienne n°1.

##### Effet relatif

Bail emphytéotique suivant acte reçu par Maître Delphine BETHOUART, notaire à CHEMILLE EN ANJOU le \_\_\_\_\_ en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON.

##### 2°) A LOGE-FOUGEREUSE (VENDÉE) 85120 Champ des Crabillettes.

les droits réels portant sur une parcelle de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1465	CHAMP DES CRABILLETES	00 ha 24 a 58 ca
A	1468	CHAMP DES CRABILLETES	00 ha 10 a 16 ca

Total surface : 00 ha 34 a 74 ca

Destinée à recevoir l'implantation de l'éolienne n°2.

**Effet relatif**

Bail emphytéotique suivant acte reçu par Maître Delphine BETHOUART, notaire à CHEMILLE EN ANJOU le \_\_\_\_\_ en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON.

**3°) A LOGE-FOUGEREUSE (VENDEE) 85120 Champ des Bruyères.**

les droits réels portant sur une parcelle de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1460	CHAMP DES BRUYERES	00 ha 37 a 64 ca
A	1461	CHAMP DES BRUYERES	00 ha 10 a 87 ca

Total surface : 00 ha 48 a 51 ca

**Destinée à recevoir l'implantation de l'éolienne n°3.**

**Effet relatif**

Bail emphytéotique suivant acte reçu par Maître Delphine BETHOUART, notaire à CHEMILLE EN ANJOU le \_\_\_\_\_ en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON.

**4°) A LOGE-FOUGEREUSE (VENDEE) 85120 Champ de l'Aubépine.**

les droits réels portant sur une parcelle de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1150	CHAMP DE L AUBEPINE	00 ha 34 a 00 ca

**Destinée à recevoir l'implantation de l'éolienne n°4.**

**Effet relatif**

Bail emphytéotique suivant acte reçu par Maître Delphine BETHOUART, notaire à CHEMILLE EN ANJOU le \_\_\_\_\_ en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON.

**5°) A LOGE-FOUGEREUSE (VENDEE) 85120 Champ Cathelineau.**

les droits réels portant sur une parcelle de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1144	CHAMP CATHELINEAU	00 ha 05 a 76 ca
B	1146	CHAMP CATHELINEAU	00 ha 08 a 07 ca
B	1147	CHAMP CATHELINEAU	00 ha 18 a 87 ca

Total surface : 00 ha 32 a 70 ca

**Destinée à recevoir l'implantation de l'éolienne n°5.**

**Effet relatif**

Bail emphytéotique suivant acte reçu par Maître Delphine BEHTOUART, notaire à CHEMILLE EN ANJOU le \_\_\_\_\_ en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON.

**\*En ce qui concerne la servitude de surplomb**

**A LOGE-FOUGEREUSE (VENDEE) 85120 Champ des Bruyères.**

les droits réels portant sur une parcelle de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1460	CHAMP DES BRUYERES	00 ha 37 a 64 ca
A	1461	CHAMP DES BRUYERES	00 ha 10 a 87 ca

Total surface : 00 ha 48 a 51 ca

**Destinée à recevoir l'implantation de l'éolienne n°3.**

**Effet relatif**

Bail emphytéotique suivant acte reçu par Maître Delphine BETHOUART, notaire à CHEMILLE EN ANJOU le \_\_\_\_\_ en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON.

**Effet relatif**

Bail emphytéotique suivant acte reçu par Maître Delphine BEHTOUART, notaire à CHEMILLE EN ANJOU le \_\_\_\_\_ en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON .

**- II - FONDS SERVANT**

**\*En ce qui concerne les servitudes de non concurrence et de non obstacle contre le vent**

**A LOGE-FOUGEREUSE (VENDÉE) 85120.**

des parcelles de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	319	CHAMP DES CRABILLETES	00 ha 30 a 00 ca
A	324	CHAMP DES CRABILLETES	00 ha 71 a 00 ca
A	325	PRE DE LA PIERRIERE	00 ha 71 a 90 ca
A	326	PRE DE LA PIERRIERE	01 ha 08 a 00 ca
A	328	PRE DE LA PIERRIERE	00 ha 61 a 50 ca
A	331	LA LEVAUDIERE	00 ha 84 a 00 ca
A	333	LA LEVAUDIERE	01 ha 22 a 00 ca
A	339	LE PETIT BREUIL	00 ha 90 a 00 ca
A	349	CHAMP DU BREGEON	00 ha 32 a 90 ca
A	494	CHAMP DES BRUYERES	01 ha 02 a 95 ca
A	514	CHAMP DES GOTAUDIERES	00 ha 93 a 15 ca

Total surface : 09 ha 02 a 90 ca

**\*En ce qui concerne la servitude de passage de câbles électriques**

**A LOGE-FOUGEREUSE (VENDÉE) 85120.**

des parcelles de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	324	CHAMP DES CRABILLETES	00 ha 71 a 00 ca
A	325	PRE DE LA PIERRIERE	00 ha 71 a 90 ca

**\*En ce qui concerne la servitude de surplomb de l'éolienne 3**

**A LOGE-FOUGEREUSE (VENDÉE) 85120.**

des parcelles de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	494	CHAMP DES BRUYERES	01 ha 02 a 95 ca

**Effet relatif**

Acte antérieur à 1956

**CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)**

**NATURE DE LA SERVITUDE**

**CHARGES ET CONDITIONS**

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions relatées aux présentes.

**CONDITIONS D'EXERCICE**

**1°) Absence d'Obstacles contre le vent**

Le PROPRIÉTAIRE DU FONDS SERVANT s'oblige à titre de servitude à ne pas édifier, installer ou planter quelqu'édifice, mur, arbre ou autre qui puisse faire obstacle au libre écoulement du vent et risquer de diminuer ainsi le rendement des éoliennes dont il est question ci-dessus. Cette servitude s'exercera dans un rayon de sept cents (700) mètres autour du mât de l'éolienne implantée sur le Fonds Dominant.

**2°) Clause de non-concurrence**

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le PROPRIÉTAIRE DU FONDS DOMINANT n'aurait pas contracté, LE PROPRIÉTAIRE DU FONDS SERVANT s'interdit expressément la faculté de concéder à quiconque la faculté d'installer sur les parcelles « fonds servants » une installation éolienne.

Cette interdiction s'exerce à compter de ce jour et durera tant que le PROPRIÉTAIRE DU FONDS DOMINANT exploitera le Fonds Dominant.

Toute infraction à la présente clause entraînera le versement de dommages et intérêts au profit du PROPRIÉTAIRE DU FONDS DOMINANT sans préjudice pour celle-ci de faire cesser la contravention.

**3°) Câbles électriques**

A titre de servitude réelle, le PROPRIÉTAIRE DU FONDS SERVANT constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de servitude de passage de câbles.

Les espaces situés entre les terrains d'assiettes des différents mâts et leurs installations techniques sont grevés d'une servitude de passage de câbles souterrain pour y installer des câbles de toute sorte, à savoir : électrique, France Télécom, fibres optique, tels que ces passages sont figurés sous teinte rouge sur le plan ci-annexé.

En conséquence le PROPRIÉTAIRE DU FONDS DOMINANT pourra faire toutes tranchées nécessaires pour faire passer ces câbles, les visiter, les remplacer. Aucune culture susceptible d'endommager les câbles ne devra être pratiquée sur le parcours desdits câbles et de part et d'autre sur une largeur de deux mètres. De la même manière et dans la même forme, aucun arbre ne devra être planté ni aucun labour n'excédant une profondeur de soixante-dix (70) centimètres ne pourra être effectué.

Etant ici précisé que;

- le PROPRIÉTAIRE DU FONDS DOMINANT s'oblige à implanter les câbles à une profondeur minimum de un (1,00) mètre ; et

- le PROPRIÉTAIRE DU FONDS DOMINANT indemniser le PRENEUR A BAIL RURAL en fonction de la surface endommagée et sur la base des barèmes de la Chambre d'Agriculture. Cette indemnisation unique sera versée au plus tard au 1er décembre de l'année où les travaux auront été entrepris.

Le tracé du passage des câbles figuré sur le plan ci-annexé, est approuvé par les parties.

#### **4°) Servitude de surplomb circulaire**

A titre de servitude réelle, le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT et le PRENEUR A BAIL RURAL constituent au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de servitude de surplomb circulaire.

Ce droit de surplomb circulaire profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droits et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

L'emprise de ce surplomb circulaire est figurée sur le plan ci-annexé approuvé par les parties.

### **DUREE**

Les présentes servitudes prennent effet à compter de ce jour.

Elles s'exerceront sur la durée résiduelle du bail emphytéotique visé au paragraphe EFFET RELATIF, soit vingt-cinq (25) ans à compter du +++++ et pourront être prorogées dans les mêmes conditions que le bail d'un commun accord entre les parties ou leurs ayant droits.

Observation étant ici faite qu'aux termes du bail emphytéotique sus visé, il a été précisé ce qui suit :

« Le PRENEUR dispose de 6 ans pour lever ou renoncer à la condition suspensive du bail emphytéotique.

Il s'engage également à notifier au BAILLEUR par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception la date de déclaration d'ouverture de chantier dans les trente (30) jours du dépôt de cette déclaration. »

Observation étant ici faite qu'aux termes du bail emphytéotique, il a notamment été stipulé ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

#### **« Article 19.12 : Reconduction**

##### **19.12.1 Premier renouvellement**

*Le PRENEUR pourra néanmoins proroger unilatéralement ce terme, pour une durée de dix (10) années, par décision expresse portée à la connaissance du BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception, adressée au moins six (6) mois au plus tard avant l'arrivée du terme du BAIL en cours.*

*Le PRENEUR pourra exercer deux (2) fois de suite cette faculté, de sorte que le BAIL aura sauf survenance du terme pour quelque raison que ce soit, tel qu'il est précisé ci-après une durée minimum de VINGT CINQ (25) années et de QUARANTE CINQ (45) années, au plus.*

##### **19.12.2 Renouvellement ultérieur**

*Avant l'expiration du bail renouvelé, le PRENEUR pourra solliciter l'accord exprès du BAILLEUR pour le renouvellement du bail pour une durée à convenir entre les parties. Le refus du BAILLEUR n'a pas à être motivé et son silence ne vaut pas acceptation. »*

### **CONDITION SUSPENSIVE**

Bien que le consentement définitif des parties soit constaté dès les présentes, la naissance des effets de la servitude est encore subordonnée à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Réalisation des conditions suspensives du bail créant le droit réel du fond dominant :

- l'obtention par la SOCIETE D'EXPLOITATION de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la construction et à l'exploitation de son projet de PARC EOLIEN (permis de construire / autorisation unique / autorisation environnementale unique, autorisations de défrichement et assimilées, autorisation d'exploiter). Cette condition est réalisée dès lors que l'ensemble de ces autorisations ont toute été délivrées et ont acquis un caractère ferme, définitif et irrévocable ;

- la signature par le gestionnaire du réseau (ENEDIS,...) d'une convention de raccordement du projet de PARC EOLIEN au réseau public de transport d'électricité ;

- la mise à disposition effective par un ou plusieurs établissements financiers, au profit de la SOCIETE D'EXPLOITATION, des fonds nécessaires au paiement d'au moins QUATRE VINGT CINQ (80) % du prix du développement, d'acquisition et de construction du PARC EOLIEN ainsi que la TVA afférente. Ce financement doit être remboursable sur une durée d'au moins QUINZE (15) années, avec un taux fixe annuel inférieur ou égal à 2,0 % hors assurance. La mise à disposition de ces fonds est effective par leur déblocage au profit de la SOCIETE D'EXPLOITATION.

Ces conditions doivent se réaliser dans un délai de SIX (6) années pleines à compter des présentes. Si les conditions suspensives n'étaient toutes réalisées à l'instant qui précède l'échéance de ce délai, il est convenu qu'il se proroge automatiquement, pour DEUX (2) années supplémentaires, ce mécanisme permettant à le PROPRIETAIRE DU FOND DOMINANT de gérer le risque d'un recours sur les autorisations administratives nécessaires à son projet et qui ne seraient pas encore définitive à la date des présentes. A défaut de réalisation des conditions suspensives dans les délais ci-avant, les présentes sont caduques, sans indemnité. Avant la fin de ces délais, le PROPRIETAIRE DU FOND DOMINANT peut renoncer à chacune de ces conditions, stipulées à son seul bénéfice. Cette renonciation équivaut, juridiquement, à la réalisation de la condition suspensive concernée.

La présente servitude est consentie à compter de la date de constatation notariée de la réalisation des conditions suspensives, concomitante avec la constatation notariée de la réalisation des conditions suspensives du bail constituant le fond dominant et pour la durée d'exploitation du PARC EOLIEN, et prend fin avec la fin des baux emphytéotiques conclus par le PROPRIETAIRE DU FOND DOMINANT relativement à son projet. Il est rappelé que les présents droits concédés s'éteindront avec l'extinction du droit d'emphytéose du PROPRIETAIRE DU FOND DOMINANT.

#### **INDEMNITES**

##### **1°) Indemnité annuelle pour la constitution de servitude de non obstacle contre le vent**

###### **Fixation**

La présente constitution de servitude de non obstacle contre le vent est consentie et acceptée moyennant une indemnité annuelle d'un montant de **DEUX MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS ET SEIZE CENTIMES (2 550,16 EUR)** (soit 8,674 ha x 70 €/MW/ha = 294 €/ha) revenant pour moitié au PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT et pour moitié au PRENEUR A BAIL RURAL.

L'indemnité convenue est payable annuellement, en une seule fois, à terme échu, le 31 décembre de chaque année et pour la première fois au prorata temporis le 31 décembre suivant la date de déclaration d'ouverture de chantier.

Le règlement de cette indemnité annuelle sera effectué par chèque ou virement bancaire ou postal, conformément à la Loi.

A cet effet, le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT remet ce jour même au PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT, ce qu'il reconnaît, un Relevé d'Identité Bancaire pour lui permettre d'effectuer les paiements par virement bancaire.

En cas de cession ou transmission de la propriété du fonds servant, les ayants droits ou ayants-cause du PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT s'obligent à



notifier le transfert de propriétaire au PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT.

Cette indemnité sera due jusqu'au démantèlement de l'éolienne.

#### **Indexation**

De convention expresse, le montant de cette indemnité sera réajusté automatiquement, sans mise en demeure préalable de part et d'autre, à chaque date anniversaire de la servitude, en fonction de la formule de révision annexée aux présentes, étant ici précisé que l'indemnité ne pourra pas être révisée à la baisse.

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.

Si la définition ou la contexture de l'un des paramètres d'indexation venait à être modifiée, s'il cessait d'être publié ou si de nouveaux textes législatifs et réglementaires transformaient les conditions techniques ou financières de l'exploitation, l'une ou l'autre des parties pourra demander un aménagement en vue de rétablir, en tant que de besoin, une équitable concordance entre la tarification et les conditions économiques de l'époque.

Si, avant l'expiration de la servitude, l'un des taux de référence stipulés aux présentes cesse d'être publié, il sera fait application du taux de remplacement publié sous l'égide de l'autorité compétente.

A défaut de publication d'un taux de remplacement, le taux de référence applicable sera arrêté d'un commun accord entre le PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT et le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT.

En cas de désaccord entre le PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT et le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT, ce taux de référence sera arrêté par un expert qu'ils choisiront d'un commun accord ou qui sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal Judiciaire de LA ROCHE SUR YON.

#### **2°) Absence d'indemnité pour la constitution de servitude de non concurrence, de passage de câbles électriques et de surplomb**

La présente constitution de servitudes de de non concurrence, de passage de câbles électriques et de surplomb est consentie et acceptée sans indemnité.

#### **3°) Défaut de paiement des indemnités**

En cas de non-paiement des indemnités, le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT pourra demander judiciairement la résiliation de la présente constitution de servitudes.

### **INTERVENTION DU PRENEUR A BAIL RURAL**

Monsieur Franck Elie Marcel **MALLET**, sus dénommé

Preneur à bail rural de l'immeuble fonds servant et ce aux termes d'un bail rural sous seing privé en date du 19 décembre 2022 pour une durée de neuf années, ayant commencé à courir le 30 septembre 2021 pour se terminer le 30 septembre 2030.

Qui, connaissance prise des présentes, accepte tous les droits et obligations.

#### **1°) Indemnité annuelle pour la constitution de servitude de non obstacle contre le vent et d'accès**

Au titre de la présente constitution de servitude de non obstacle contre le vent et d'accès, le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT s'engage à verser au PRENEUR A BAIL RURAL une indemnité annuelle équivalente à 50 % du montant de l'indemnité.

Le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT donne tous pouvoirs au PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT à l'effet de verser directement cette indemnité au PRENEUR A BAIL RURAL. En tant que de besoin, il est ici précisé que

si le PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT ne versait pas l'indemnité au PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT, le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT ne sera pas tenu de reverser la quote-part de l'indemnité lui revenant au PRENEUR A BAIL RURAL.

A cet effet, le PRENEUR A BAIL RURAL remet ce jour même au PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT, ce qu'il reconnaît, un Relevé d'Identité Bancaire pour lui permettre d'effectuer les paiements par virement bancaire.

En cas de cession ou transmission de l'exploitation sur le fonds servant, les ayants droits ou ayants-cause du PRENEUR A BAIL RURAL s'obligent à notifier le transfert du droit d'exploitation au PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT.

Cette indemnité sera due jusqu'au démantèlement de l'éolienne.

**2°) Absence d'indemnité pour la constitution de servitude de non concurrence, de passage de câbles et de surplomb**

La présente constitution de servitudes de non concurrence et de passage de câbles et de surplomb est consentie et acceptée sans indemnité.

**INDEMNITE – CONDITION PARTICULIERE**

Dans l'hypothèse de la survenance de l'un des cas suivants :

-l'annulation de l'arrêté portant autorisation unique environnementale du PARC EOLIEN DES BOULES délivré par le Préfet de VENDEE suivant arrêté en date du 17 juin 2022 ( ci-après « l'Autorisation unique environnementale ») revêtant un caractère définitif et donc l'impossibilité pour le PRENEUR d'exploiter le PARC EOLIEN,

- le contrat conclu entre le PRENEUR, ou ses ayants droits titulaires d'un droit d'exploiter l'IMMEUBLE, et ELECTRICITE DE FRANCE (ou toute autre société pouvant lui être substituée) pour une durée de vingt (20) années à compter de la date de mise en service du PARC EOLIEN, était résilié sans faute du PRENEUR, et qu'un nouveau contrat ne puisse être régularisé dans des conditions économiques permettant au PRENEUR la viabilité économique de l'exploitation du PARC EOLIEN,

Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, l'indemnité à partir de la notification (i) de l'annulation de l'Autorisation d'Exploitation (revêtant un caractère définitif), ou (ii) du tarif de vente effectivement applicable ou la fin du contrat de vente de l'énergie produite (quelle qu'en soit la cause), serait ramenée à indemnité forfaitaire et unique de cinq cents euros (500,00 eur), revenant pour moitié au PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT et pour moitié au PRENEUR A BAIL RURAL, pour l'ensemble des servitudes dès lors que le terrain serait remis en culture, c'est-à-dire le cas échéant dès lors que l'éolienne aura été démantelée (en ce compris les fondations) et les chemins démontés. Le PRENEUR notifiera au BAILLEUR l'achèvement du démantèlement et la réduction corrélative du loyer par lettre recommandée avec avis de réception dans les meilleurs délais.

De convention expresse entre les parties, cette indemnité forfaitaire sera versée par le PRENEUR en une seule fois, dans un délai de trente (30) jours suivant la notification.

**PUBLICITE FONCIERE**

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que :

**\*Concernant la constitution de la servitude de non obstacle contre le vent :** le montant cumulé de l'indemnité est de SOIXANTE-SIX MILLE TROIS CENT SOIXANTE-TROIS EUROS ET VINGT-CINQ CENTIMES (66 363,25 EUR) (soit 2.654,53 €/an pendant 25 ans) ;

\*Concernant la constitution de servitude de non concurrence, la constitution de passage de câbles électriques et de surplomb : lesdites servitudes sont consenties sans indemnité, les Parties les évaluent à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR) chacune.

#### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces au propriétaire du fonds dominant s'effectuera à l'adresse figurant en tête des présentes.

La correspondance auprès du propriétaire du fonds servant s'effectuera à l'adresse figurant en tête des présentes.

#### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le propriétaire de fonds dominant.

#### **POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

#### **PUBLICITÉ FONCIÈRE**

L'acte suivant sera publié au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'office notarial.

#### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des valeurs convenues.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant stipulation d'indemnité non rapportée aux présentes.

#### **MÉDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles

trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site :  
<https://www.mediation.notaires.fr>.

#### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- 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 Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant 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 la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

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. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [officenotarialchemille@notaires.fr](mailto:officenotarialchemille@notaires.fr).

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une

autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

**CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

**FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

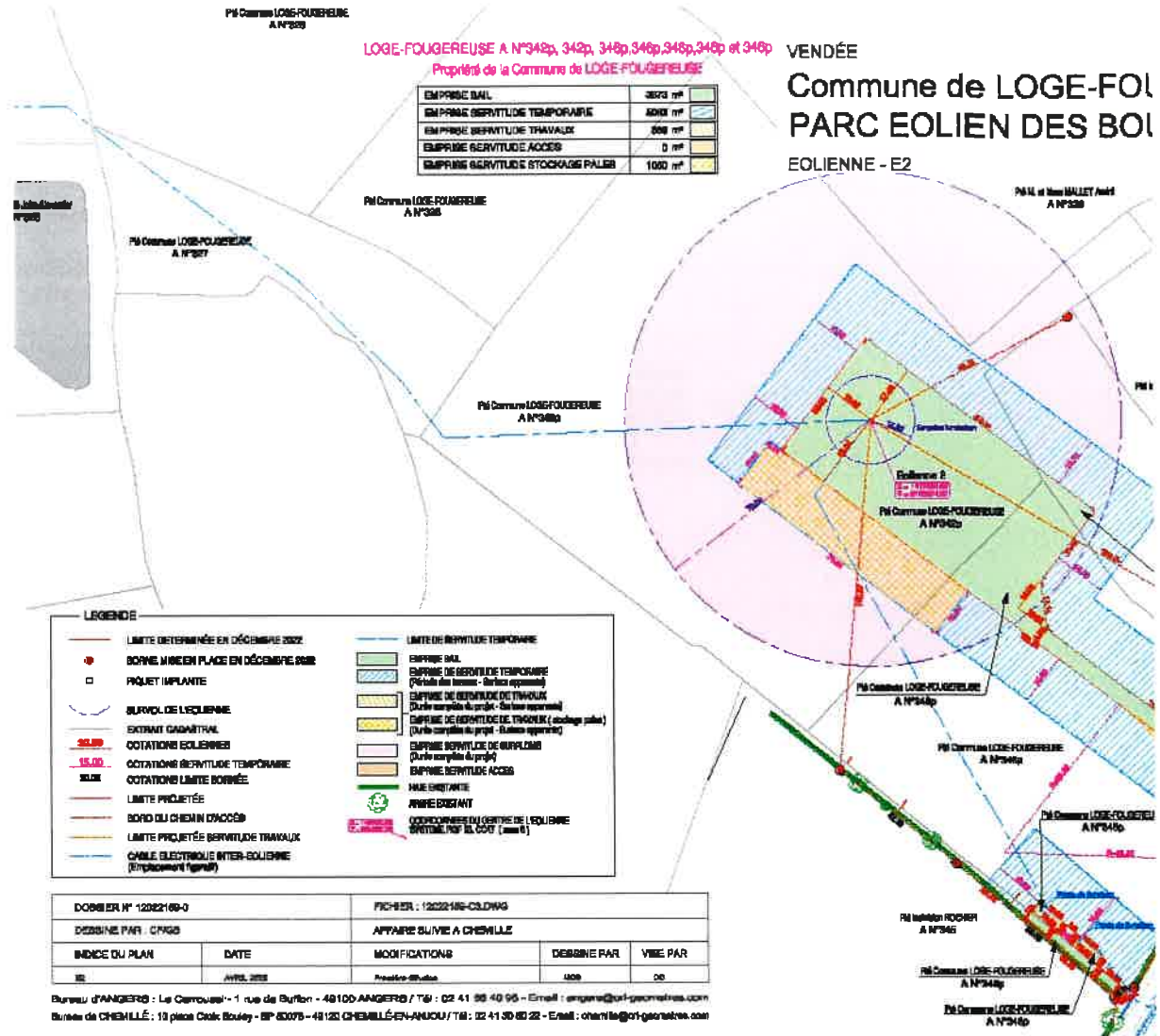
**DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Plans Eolienne E2

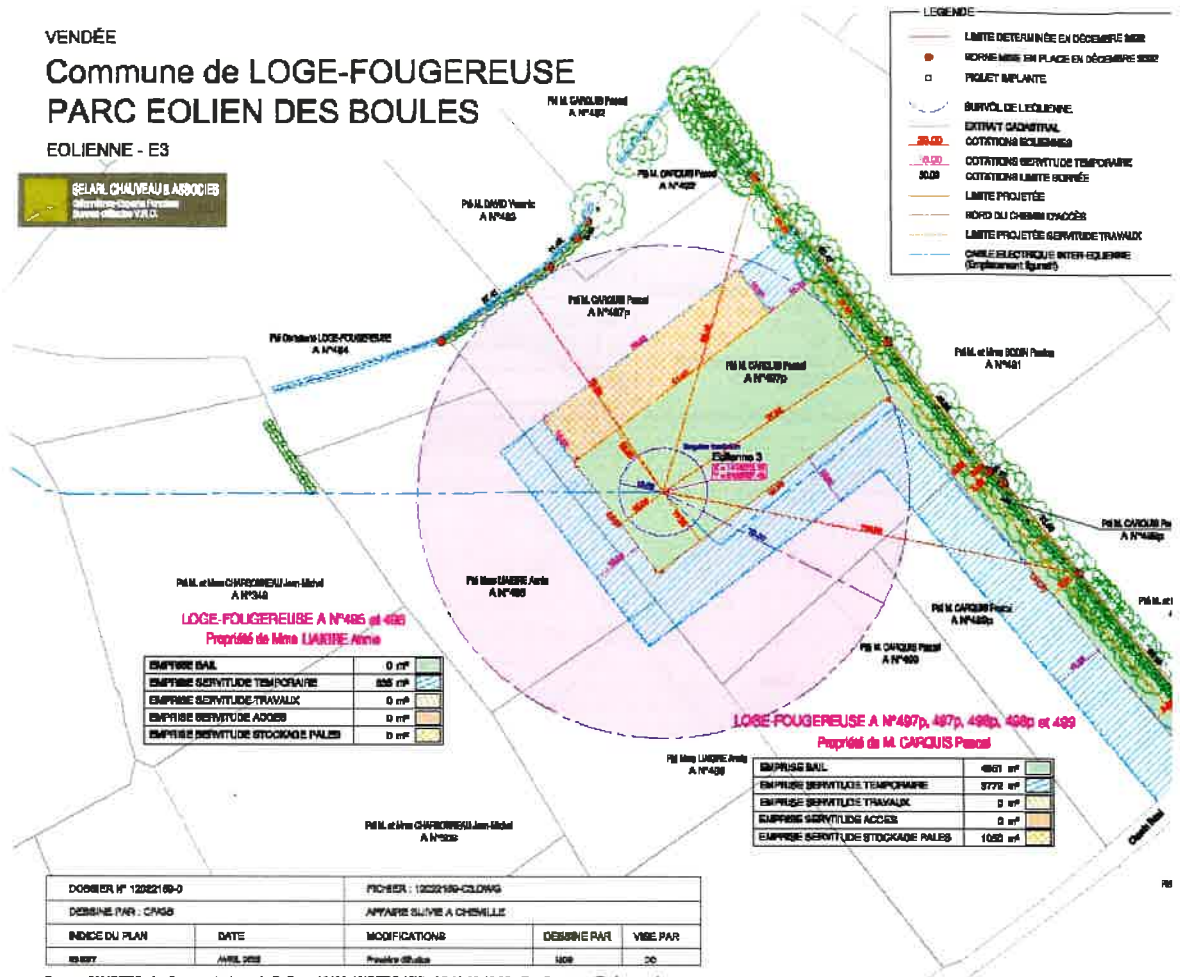


Plan Eolienne E3

VENDÉE

Commune de LOGE-FOUGEREUSE  
PARC EOLIEN DES BOULES

EOLIENNE - E3



LEGENDE

- LIMITE DETERMINEE EN DECEMBRE 2022
- BORNE MISE EN PLACE EN DECEMBRE 2022
- PROJET IMPLANTE
- SURVOL DE L'EOLIENNE
- EXEMPT CASERNE
- COTATIONS BORDS
- COTATIONS SERVITUDE TEMPORAIRE
- COTATIONS LIMITE SURSEE
- LIMITE PROJETEE
- BORD DU CHEMIN D'ACCES
- LIMITE PROJETEE SERVITUDE TRAVAIL
- CABLE ELECTRIQUE INTER-COLONNE (Emplacement Squarés)

LOGE-FOUGEREUSE A N°495 et 498  
Propriété de Mme LIAKRE Anne

EMPRISE BAL	0 m²
EMPRISE SERVITUDE TEMPORAIRE	855 m²
EMPRISE SERVITUDE TRAVAIL	0 m²
EMPRISE SERVITUDE ACCES	0 m²
EMPRISE SERVITUDE STOCKAGE PALES	0 m²

LOGE-FOUGEREUSE A N°497p, 497p, 498p, 498p et 499  
Propriété de M. CARQUIE Pascal

EMPRISE BAL	4807 m²
EMPRISE SERVITUDE TEMPORAIRE	3772 m²
EMPRISE SERVITUDE TRAVAIL	0 m²
EMPRISE SERVITUDE ACCES	0 m²
EMPRISE SERVITUDE STOCKAGE PALES	1022 m²

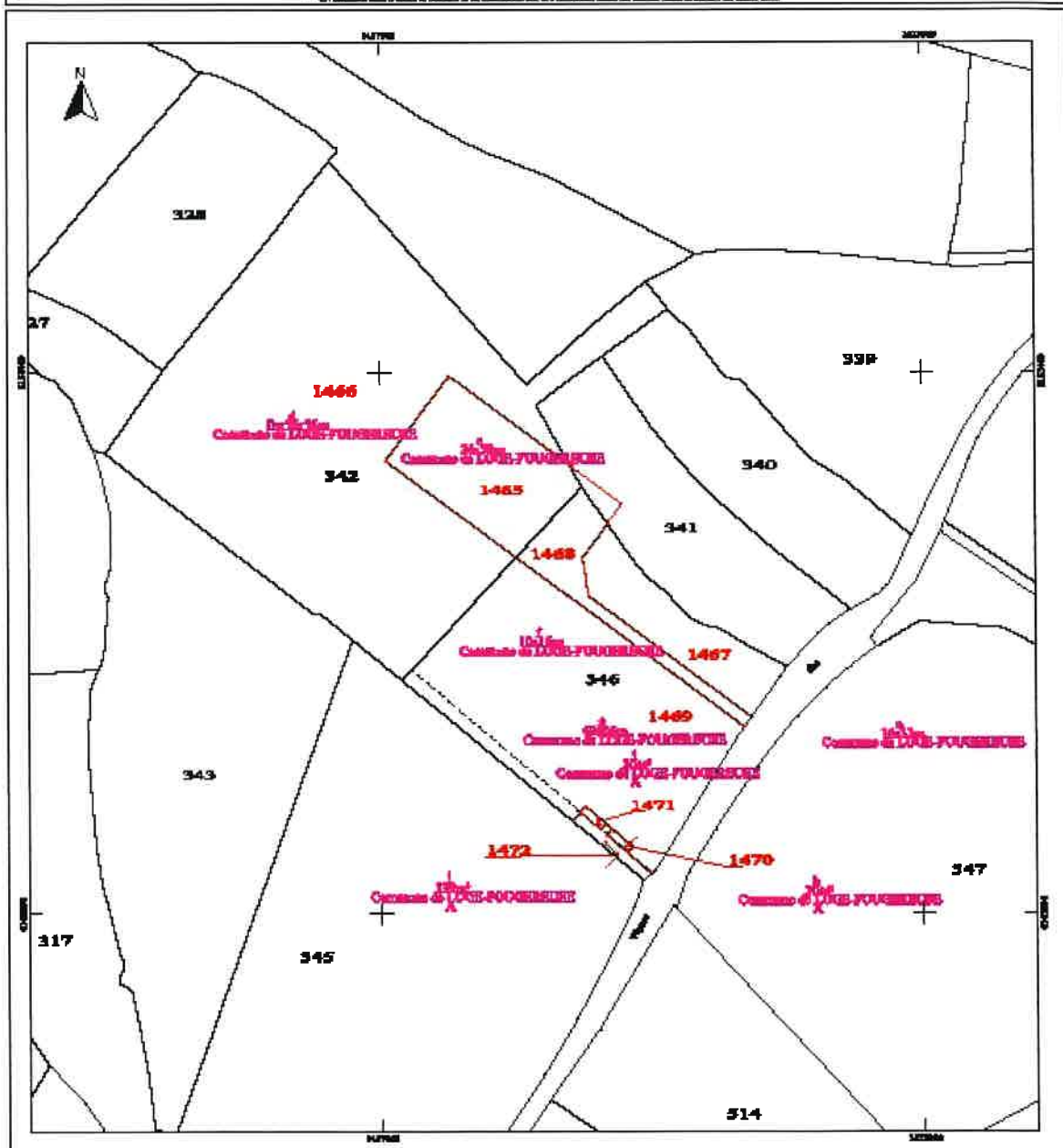
DOSSIER N° 12022109-0	FICHER : 12022109-0-DWG			
DESINE PAR : CHG5	APPARE SURVE A CHEMILLE			
INDICE DU PLAN	DATE	MODIFICATIONS	DESINE PAR	VISE PAR
10/2023	AVRIL 2023	Projet de plan	CHG5	CC

Bureau d'ANGERS : Le Carrousel - 1 rue de Buffon - 49100 ANGERS / Tél : 02 41 00 40 05 - Email : angs@selar.chaineau-geometres.com  
Bureau de CHEMILLE : 10 place Océan Bouley - BP 80076 - 49130 CHEMILLE-EN-ANJOU / Tél : 02 41 30 03 22 - Email : chmille@selar.chaineau-geometres.com

ECHELLE : 1/1000

Plan cadastral

<b>Commune :</b> LOUÉ-FOURBES (28)	<b>DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES</b> <b>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</b>	<b>Section :</b> A <b>Folio(s) :</b> 000 A 02 <b>Qualité du plan :</b> Plan rose régulier
<b>Numéro d'ordre du document d'arpentage :</b> 2018 <b>Document vérifié et révisé le 12/09/2023</b> <b>APT00 VENDEZ - LA ROCHE SUR YON</b> Par <b>PIERRE HERAULT</b> Inspecteur Mars	<b>CERTIFICATION</b> (art. 25 du décret n° 69-771 du 28 août 1969) Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires ou les (s) ou (s) (1) : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un planimètre ; C - D'après un plan d'arpentage ou d'alignement, dont copie est jointe, dressé le _____ par _____ géomètre et _____ Les propriétaires ou les (s) ont pris connaissance des informations portées au plan de la commune 0482. _____, le _____	<b>Echelle d'origine :</b> 1:2000 <b>Echelle d'édition :</b> 1:2000 <b>Date de l'édition :</b> 09/09/2023 <b>Support numérique :</b> _____
<b>PSE Topographique Gestion Cadastre VENDEZ</b> OIA administrative Trévot Rue du Sévère RI BP 787 85220 LA ROCHE SUR YON GEDOX Téléphone : 02 51 46 12 30	<small>1) Selon les modalités de l'article 25 du décret n° 69-771 du 28 août 1969. 2) Selon la procédure de l'article 26 du décret n° 69-771 du 28 août 1969. 3) Selon les modalités de l'article 27 du décret n° 69-771 du 28 août 1969.</small>	<b>D'après le document d'arpentage dressé</b> Par <b>CHAUVEAU D</b> (2) <b>RN :</b> Le 24/04/2023





Vote

Pour	9
Contre	0
Abstention	0

**Transcription sommaire des débats : sans observation.**

**Décision : favorable, à l'unanimité, des membres présents et représentés.**



### III. QUESTIONS DIVERSES

#### III.1 RECRUTEMENT D'UN AGENT TECHNIQUE COMMUNAL

Fabrice GUILLEMET, agent technique au sein de la commune part à la retraite à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Afin de le remplacer des annonces ont été postées sur le site d'emplois des 3 versants de la fonction publique, INDEED et Panneau Pocket.

Le recrutement est prévu pour le 1<sup>er</sup> décembre 2023 pour effectuer un tuilage entre l'agent technique et son remplacement.

Après divers entretiens d'embauche, l'agent recruté est Mr JARRIAU Philippe. Contrat temporaire d'un mois à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2023 puis un Contrat à Durée Déterminée d'un an renouvelable jusqu'à 3 ans.

#### III.2 ECOLE : CONSEIL D'ECOLE

La rentrée scolaire de l'école publique Jean-Claude Mousset a eu lieu le 4 septembre dernier.

A ce jour, nous avons 40 élèves d'inscrits comme suit :

- TPS 3
- PS 4
- MS 5
- GS 4
- CP 4
- CE1 8
- CE2 3
- CM1 5
- CM2 4

, et répartis comme suit :

- 1<sup>ère</sup> classe : TPS, PS, MS, GS, CP
- 2<sup>ème</sup> classe : CE1, CE2, CM1, CM2

#### III.3 TRAVAUX RD19 : POINT DE SITUATION

La première réunion de chantier a eu lieu le 15 novembre dernier.

La deuxième a eu lieu le 24 novembre 2023.

### III.4 ESPACES SPORTS ET LOISIRS : SUIVI DES TRAVAUX

L'organisme de contrôle la SAGALAB est passée le 26 octobre 2023 afin de vérifier la conformité des installations de l'aire de jeux.

Le rapport de contrôle est attendu, toutefois la tyrolienne ne serait pas validée.

Le Maire a levé la séance à 21H57,

Fait au siège de la Mairie de Loge-Fougereuse le 28 novembre 2023.

Le Maire,

Alain CAREIL



La Secrétaire de séance,

Sylvie PERRAULT

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sylvie Perrault', is written over the name.