

*Déposé en janvier 2021  
complété en novembre 2022*

## JUSTIFICATIF DE LA MAITRISE FONCIÈRE

### Demande d'Autorisation Environnementale

### Parc éolien de Chatenet-Colon

Département : Haute-Vienne (87)

Communes : Saint-Pardoux-le-Lac

#### Maître d'ouvrage :

Parc éolien de Chatenet-Colon SAS  
Business center - 4<sup>ème</sup> étage  
3 av. Gustave Eiffel - Téléport 1  
86 360 Chasseneuil du Poitou



#### Réalisation et assemblage du Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale

ENCIS Environnement

**Justificatif de la maîtrise  
foncière**





EOLISE

**CONVENTION BIPARTITE D'ENGAGEMENT DE MISE A DISPOSITION  
ET DE PROMESSE UNILATERALE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE  
EN VUE DE LA CONSTRUCTION ET L'EXPLOITATION D'UN PARC EOLIEN**

Entre,

1°- La section de Chatenet-Colon

Domiciliée Mairie de Saint-Pardoux - 87250 SAINT-PARDOUX

Agissant en qualité de Propriétaire

Et représentée par le **Maire, Monsieur Lardillier**, ayant obtenu délégation de signature suite à la validation du projet par le conseil municipal du 12 décembre 2017 (Vote : 10 pour ; 2 contre ; 1 abstention) et par les habitants de Chatenet-Colon (Vote : 7 pour , 1 contre) régulièrement convoqués le 1<sup>er</sup> mars 2018.

Ci-après dénommé(s) « **LE PROPRIÉTAIRE** »

Et, de seconde part,

3°- La **société Eolise SAS** au capital de 300 000 euros dont le siège social est situé au Business Center - 3 avenue Gustave Eiffel – Téléport 1, 86 360 Chasseneuil du Poitou immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers sous le numéro 819 810 862 000 22 et représentée par Monsieur **WAMBRE Baptiste**, dûment habilité par son président, Monsieur **PEZZETTA Julien**.

Ci-après dénommée « **LE BÉNÉFICIAIRE** »Le PROPRIÉTAIRE et le BÉNÉFICIAIRE étant ci-après désignés ensemble « **LES PARTIES** ».

Convention Bipartite – Eolise S.A.S – 2018 B

Page 1 sur 20

Paraphes	<i>bw</i>	<i>al</i>				
----------	-----------	-----------	--	--	--	--



EOLISE

**PRÉAMBULE - Il a été exposé et convenu ce qui suit :**

Le BÉNÉFICIAIRE est spécialisé dans le développement, la réalisation et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique utilisant comme source primaire l'énergie éolienne. L'électricité ainsi produite sera vendue à un client éligible au point de raccordement de l'installation avec le réseau public, appelé acheteur de l'énergie électrique.

A ce titre, le BÉNÉFICIAIRE a pour activité la recherche de sites propices à l'installation d'éolienne, la réalisation des études de faisabilité ainsi que la production d'électricité par l'énergie éolienne.

Dans ce cadre, le BÉNÉFICIAIRE souhaite étudier la possibilité d'implantation et d'exploitation d'un parc éolien, désigné ci-après dans l'ensemble du document sous l'intitulé « PROJET DE PARC EOLIEN », sur le territoire de **Saint-Pardoux**.

Le PROJET DE PARC EOLIEN est composé notamment d'une ou plusieurs éolienne(s), de fondations, d'un ou plusieurs poste(s) de livraison et de transformation électrique, de plateformes, de chemins d'accès définitifs et temporaires et de réseaux électriques et optiques enterrés. La description de l'installation envisagée est détaillée dans l'Annexe 3.

C'est cette installation d'un PROJET DE PARC EOLIEN que le BÉNÉFICIAIRE se propose d'étudier sur un site composé de différents terrains comprenant notamment ceux appartenant au PROPRIÉTAIRE. La ou les parcelle(s) composant l'emprise foncière mise à disposition et appartenant au PROPRIÉTAIRE sont désignée(s) dans l'Annexe 1, et ci-après nommée(s) dans l'ensemble du document sous l'intitulé « TERRAIN ».

Les présentes ont pour objet de fixer les droits et obligations des PARTIES durant les phases d'étude et d'obtention des autorisations administratives du PROJET DE PARC EOLIEN et durant les phases de construction et d'exploitation du PROJET DE PARC EOLIEN.

L'étude de faisabilité du PROJET DE PARC EOLIEN se déroule de la façon suivante :

- Vérification des servitudes techniques et publiques
- Pré diagnostic environnemental et paysager, estimation du gisement éolien
- Analyse préliminaire du raccordement électrique et faisabilité économique
- Etude d'impact avec plusieurs volets : paysager, faune-flore, danger, acoustique...
- Campagne d'information et de concertation
- Le cas échéant, processus administratif visant à la modification, à la révision ou à la révision simplifiée du document d'urbanisme qui serait incompatible avec l'implantation d'éoliennes.
- Dépôt d'une demande d'autorisation environnementale (incluant permis de construire, autorisation d'exploiter ICPE ; installations classées pour la protection de l'environnement et autorisation de défrichement le cas échéant).
- Etude et dépôt des demandes relatives au raccordement électrique
- Eventuelle campagne de mesure de vent avec pose d'un mât de mesure et Lidar ou Sodar.
- Dépôt du dossier de participation à un appel d'offre éolien terrestre ou au complément de rémunération prévu par l'arrêté du 6 mai 2017.

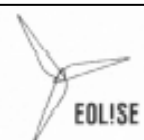
A l'issue de chaque étape, le BÉNÉFICIAIRE évalue la faisabilité du PROJET DE PARC EOLIEN et décide librement de la poursuite de son développement. L'ensemble de ces études de faisabilité peut se dérouler sur une période pouvant aller jusqu'à cinq (5) ans ou plus et est appelée dans les présentes « PÉRIODE DE FAISABILITÉ ».

Le nombre définitif d'éoliennes à installer du PROJET DE PARC EOLIEN dépend des autorisations administratives qui seront accordées, des capacités du réseau qui assurera l'évacuation du courant produit et des financements accordés par les organismes de crédit.

Convention Bipartite – Eolise S.A.S – 2018 B

Page 2 sur 20

Paraphes	<i>bw</i>	<i>al</i>				
----------	-----------	-----------	--	--	--	--



A l'issue de cette PÉRIODE DE FAISABILITÉ, le BÉNÉFICIAIRE décide librement de réaliser le projet d'installation d'éolienne(s) sur le TERRAIN sous réserve qu'il soit conforme aux contraintes formulées par le PROPRIÉTAIRE dans l'Annexe 2.

Il est expressément convenu entre les parties que la convention de mise à disposition, les promesses de bail emphytéotique et de convention de servitudes consenties portent sur l'ensemble des parcelles constituant le TERRAIN, appartenant au PROPRIÉTAIRE.

Néanmoins, le bail emphytéotique, s'il se réalise, ne portera que sur la ou les parcelles pour lesquelles LA PÉRIODE DE FAISABILITÉ aura mis en évidence la pertinence de l'implantation du PROJET DE PARC EOLIEN, de même qu'en regard aux éventuelles contraintes administratives.

Cette opération entre dans le strict champ du droit privé, elle ne fait notamment l'objet d'aucune déclaration d'utilité publique.

Les échanges cités dans les présentes entre les PARTIES se font par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception ci-après dénommée « LRAR ».

Il est précisé que les Annexes font partie intégrante du contrat.

**PLAN**

**I. CONVENTION DE MISE A DISPOSITION** ..... 4

Article 1 : Objet ..... 4

Article 2 : Indemnité d'immobilisation ..... 4

Article 3 : Durée ..... 4

Article 4 : Engagements des PARTIES ..... 5

Article 5 : Résiliation ..... 5

Article 6 : Notification de la décision du BÉNÉFICIAIRE et poursuite du PROJET DE PARC EOLIEN ..... 6

**II. PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE** ..... 7

Article 7 : Engagements du PROPRIÉTAIRE ..... 7

Article 9 : Engagements en qualité d'exploitant forestier ..... 7

Article 9 : Engagements du BÉNÉFICIAIRE ..... 8

Article 10 : Durée et mode de réalisation de la promesse de bail emphytéotique ..... 8

Article 11 : Conditions et charges du bail emphytéotique ..... 8

Article 12 : Loyer au PROPRIÉTAIRE ..... 10

Article 13 : Propriété, démantèlement, responsabilités, résiliation, droit réel ..... 12

**III. STIPULATIONS COMMUNES** ..... 13

Article 14 : Exclusivité et confidentialité ..... 13

Article 15 : Déclarations ..... 14

Article 16 : Substitution – Cession – Dévolution du contrat ..... 15

Article 17 : Aménagement foncier ..... 15

Article 18 : Indemnités en cas d'éventuels dommages ..... 15

Article 19 : Clause pénale forfaitaire pour non-respect de la convention ..... 16

Article 20 : Frais et publicité ..... 16

Article 21 : Clause de sauvegarde et attribution de compétences ..... 16

**ANNEXES** ..... 18

Annexe 1 : Parcelles cadastrales constituant le « TERRAIN » ..... 18

Annexe 2 : Contraintes d'implantation formulées par le PROPRIÉTAIRE ..... 18

Annexe 3 : Schéma descriptif d'une éolienne et de ses servitudes ..... 19

Annexe 4 : Plan parcellaire d'implantation de la ou des éolienne(s) ..... 20

Paraphes	BW	AL				
----------	----	----	--	--	--	--



Nom du démarcheur : Monsieur Baptiste Wambre

Fait à Saint-Pardoux, en autant d'exemplaires que de parties aux présentes,

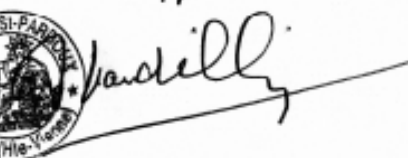

**LE PROPRIÉTAIRE**

La section de Chatenet-Colon

Date : 6.04.2018

Lu et approuvé :

Signature :

*lu et approuvé*  
  


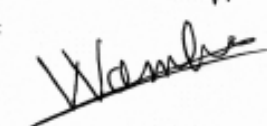
**LE BÉNÉFICIAIRE**

Monsieur WAMBRE Baptiste

Date : 6/04/2018

Lu et approuvé :

Signature :

*lu et approuvé*  


Paraphes	BW	AL				
----------	----	----	--	--	--	--



## ANNEXES

### Annexe 1 : Parcelles cadastrales constituant le « TERRAIN »

L'ensemble des parcelles de la section de Chatenet-Colon et en particulier :

Commune	Lieu-dit	Section	Numéro
Saint-Pardoux	Larche du Loup	E	4
Saint-Pardoux	Larche du Loup	E	5
Saint-Pardoux	Larche du Loup	E	7
Saint-Pardoux	Larche du Loup	E	25
Saint-Pardoux	Puy Brison	E	51
Saint-Pardoux	Jaubert	E	54
Saint-Pardoux	Jaubert	E	96
Saint-Pardoux	Jaubert	E	110
Saint-Pardoux	les paturaux	E	129
Saint-Pardoux	les levees	E	542

### Annexe 2 : Contraintes d'implantation formulées par le PROPRIETAIRE

Convention Bipartite – Eolise S.A.S – 2018 B

Page 18 sur 20

Paraphes						
----------	--	--	--	--	--	--

NM/CDU/EMO

**L'AN DEUX MILLE VINGT,  
LE ONZE DÉCEMBRE**

A SAINT-BENOIT (Vienne), 109 bis, Route de Poitiers, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître Nicolas MARTINIÈRE, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « M2R NOTAIRES ET ASSOCIES », titulaire des offices notariaux situés à JAUNAY-MARIGNY (Vienne), 54 Grand'Rue et à SAINT BENOIT (Vienne), 109 bis route de Poitiers, soussigné,,

A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête de :

**PROMETTANT**

Monsieur Gilles ARSOUZE, comptable, demeurant à LIMOGES (87000) 12 rue de Nice.

Né à LIMOGES (87000) le 23 septembre 1961.

Divorcé de Madame Pascale BESSE suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de LIMOGES (87000) le 11 mai 2006, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Jacqueline PLAISANTIN, retraitée, demeurant à LIMOGES (87000) 63 rue François Chénieux.

Née à LIMOGES (87000), le 8 janvier 1932.

Veuve de Monsieur Roger ARSOUZE et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**BENEFICIAIRE**

La Société dénommée PARC EOLIEN DE CHATENET-COLON, Société par actions simplifiée au capital de 100 000,00 €, dont le siège est à CHASSENEUIL-DU-

2

POITOU (86360), 3 avenue Gustave Eiffel Téléport 1 - Business Center, identifiée au SIREN sous le numéro 877.743.146 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POITIERS.

**QUOTITES ACQUISES**

La société PARC EOLIEN DE CHATENET-COLON acquiert la pleine propriété.

**DECLARATIONS DES PARTIES**

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Le BENEFICIAIRE déclare :

Que la société qu'il représente a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Et n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Le tout sauf ce qui peut être spécifié aux présentes.

Le BENEFICIAIRE déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquies prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

**DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

Concernant le PROMETTANT :

- Carte nationale d'identité.

Concernant le BENEFICIAIRE :

- Extrait K bis.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Gilles ARSOUZE, non présent à l'acte, est représenté par Madame Elodie MONNEREAU, collaboratrice de Maître Nicolas MARTINIÈRE, Notaire soussigné.

Agissant en vertu d'une procuration sous seing privé figurant en Annexe.

- Madame Jacqueline PLAISANTIN, veuve de Monsieur Roger ARSOUZE, non présente à l'acte, est représentée par Madame Elodie MONNEREAU, collaboratrice de Maître Nicolas MARTINIÈRE, Notaire soussigné.

Agissant en vertu d'une procuration sous seing privé figurant en Annexe.

- La Société dénommée PARC EOLIEN DE CHATENET-COLON est représentée à l'acte par Madame Marina TARTER, collaboratrice de Maître MARTINIÈRE, Notaire soussigné.

3

Agissant en vertu d'une procuration sous seing privé figurant en **Annexe** qui lui a été consentie par Monsieur Baptiste WAMBRE, directeur général délégué de ladite société, et disposant de tous les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 22 des statuts et de la Loi.

#### PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT  
TERMINOLOGIE  
DESIGNATION  
DELAI - REALISATION - CARENCE  
PROPRIETE - JOUISSANCE  
PRIX - CONDITIONS FINANCIERES  
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES  
CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES  
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES  
FISCALITE  
SUBSTITUTION  
DISPOSITIONS TRANSITOIRES  
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE

#### OBJET DU CONTRAT PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, le BIEN ci-dessous identifié.

Le PROMETTANT prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation.

#### TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "PROMETTANT" et le "BENEFICIAIRE" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "BIEN" désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

#### IDENTIFICATION DU BIEN

##### DESIGNATION

Commune de SAINT-PARDOUX (HAUTE-VIENNE) 87250  
Puy Brison

Deux PARCELLES DE TERRAIN nu.

Figurant ainsi au cadastre :

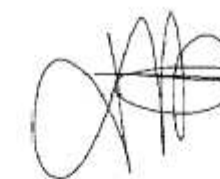
Section	N°	Lieudit	Surface
E	35	PUY BRISON	00 ha 82 a 10 ca
E	36	PUY BRISON	00 ha 20 a 90 ca

Total surface : 01 ha 03 a 00 ca

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

**Mme TARTER Marina**  
agissant en qualité de  
représentant a signé

à SAINT-BENOIT  
le 11 décembre 2020



**Mme MONNEREAU**  
Elodie agissant en  
qualité de représentant  
a signé

à SAINT-BENOIT  
le 11 décembre 2020



**et le notaire Me**  
**MARTINIERE NICOLAS a**  
**signé**

à SAINT-BENOIT  
L'AN DEUX MILLE VINGT  
LE ONZE DÉCEMBRE

