



DIP20b

DOCUMENT D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE (DIP)
EN VUE DE LA SIGNATURE D'UNE
PROMESSE, SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES, DE BAIL
EMPHYTEOTIQUE, DE CONVENTION DE SERVITUDES ET DE RESILIATION
PARTIELLE DE BAIL RURAL

Liée à un projet éolien en cours d'étude de faisabilité sur la commune de :

SOLVEO ENERGIE est spécialisée dans le développement de projets éoliens. Son siège social se trouve à **Fenouillet 31150, 3 bis route de Lacourtenourt**. C'est une société par actions simplifiée au capital de 600 000 euros, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro 508 886 132. Elle est représentée par SOLVEO DEVELOPPEMENT, elle-même représentée par Jean-Marc MATEOS.

Pour contacter rapidement SOLVEO ENERGIE :
Téléphone : 05 61 820 820 Email : contact@solveo-energie.com

Dans le cadre de ses recherches, SOLVEO ENERGIE a identifié sur le territoire de la commune ci-dessus identifiée un site susceptible de pouvoir accueillir un Parc Eolien. Dans ce périmètre, des parcelles appartenant au PROPRIETAIRE et exploitées par le FERMIER présentent un intérêt de principe pour la réalisation de ce Projet. SOLVEO ENERGIE s'est donc rapprochée du PROPRIETAIRE et du FERMIER afin de leur présenter les conditions dans lesquelles le PROPRIETAIRE et le FERMIER pourraient, par voie de promesse de bail emphytéotique, de convention de servitudes et de résiliation partielle de bail rural, s'engager à donner à bail à SOLVEO ENERGIE des terrains nécessaires à la réalisation du Parc Eolien et à constituer des servitudes sur ces terrains.

En considération des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment la loi n°2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation et le décret n°2014-1061 du 17 septembre 2014 relatif aux obligations d'information précontractuelle et contractuelle des consommateurs et au droit de rétractation, SOLVEO ENERGIE remet ce jour au PROPRIETAIRE et au FERMIER ci-après nommés ce document d'information précontractuelle en 4 pages, et ceci préalablement à la signature éventuelle d'une promesse de bail.

CE DOCUMENT D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE EST REMIS A :

Madame, Monsieur

Le.....

Signature(s)

Et sera, le cas échéant, annexé à la Promesse de bail emphytéotique, de convention de servitudes et de résiliation partielle de bail rural.

Quelle est la nature du Projet de Parc Eolien envisagé par SOLVEO ENERGIE ?

Un Parc Eolien est une centrale de production d'électricité issue d'une source renouvelable : le vent.

Le Parc est généralement composé de plusieurs éoliennes, distantes de plusieurs centaines de mètres, de postes de livraison et de divers aménagements au sol ou en sous-sol.

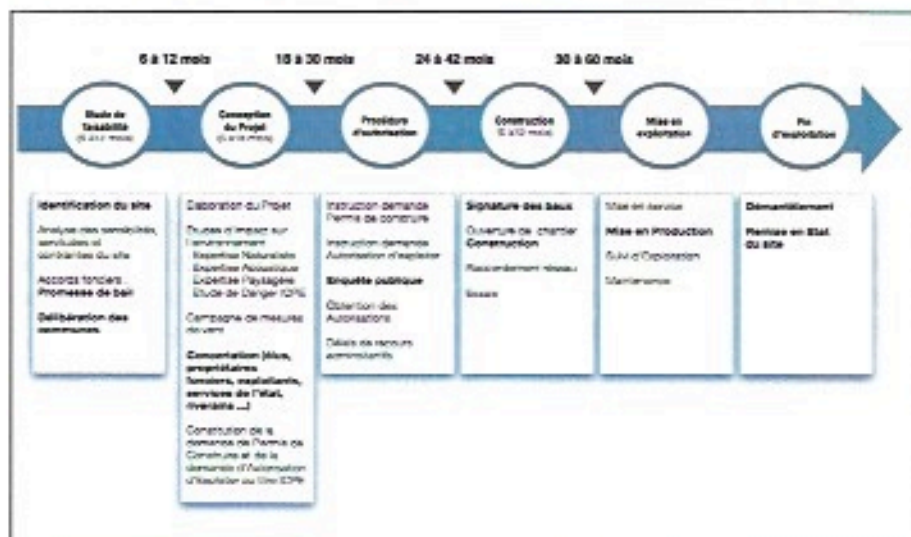
Un parc éolien



Quelles sont les obligations de SOLVEO ENERGIE avant de pouvoir réaliser le Projet ?

Tout projet éolien fait l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger encadrées par la loi. La réalisation du Parc requiert une autorisation qui relève de la compétence du Préfet, c'est l'« **Autorisation Environnementale** », délivrée après instruction et associée à une **enquête publique**.

A ce jour, et au stade préliminaire de l'étude de faisabilité en cours de réalisation, ni l'emplacement, ni le nombre d'éoliennes, ni la dimension du Projet ne peuvent être déterminés.



Qu'est-ce que la promesse demandée par SOLVEO ENERGIE ?

La promesse est un contrat qui engage le PROPRIETAIRE et le FERMIER à consentir à SOLVEO ENERGIE, BENEFICIAIRE de cette Promesse, si des conditions suspensives sont réalisées, des contrats relatifs à l'occupation future des terrains appartenant au PROPRIETAIRE et exploités par le FERMIER : un bail emphytéotique, une convention de servitudes et/ou une résiliation partielle de bail rural.

Durée
Renouvellement

La Promesse permet la réservation pendant une période de 7 ans des terrains qui feront l'objet des études ainsi que leur mise à disposition pour ces études. Elle se renouvellera pour 5 ans automatiquement, sous réserve pour SOLVEO ENERGIE de justifier l'avancement du Projet ou l'existence éventuelle de procédures de recours contentieux.

DIP20b

La réalisation des conditions suspensives entraînera la levée de l'option et la signature du bail emphytéotique, de la convention de servitudes et/ou de la résiliation partielle du bail rural.

Pendant sa durée, la **Promesse s'impose aux successeurs** du PROPRIÉTAIRE et du FERMIER. SOLVEO ENERGIE pourra se substituer à toute société de son choix sous réserve que celle-ci respecte l'intégralité des engagements de la Promesse.

Quelle sera la surface occupée par le Parc Eolien ?

SOLVEO ENERGIE n'occupera que les **parties de terrains nécessaires** à la réalisation du Parc Eolien.

Les **surfaces et les emplacements des installations seront exclusivement déterminées** par SOLVEO ENERGIE en fonction des études de faisabilité et de conception du Parc Eolien.

Un parc éolien =

Eoliennes
Fondations
Plateformes
Postes de livraison

Survol de pales
Chemin d'accès
Câble enterré

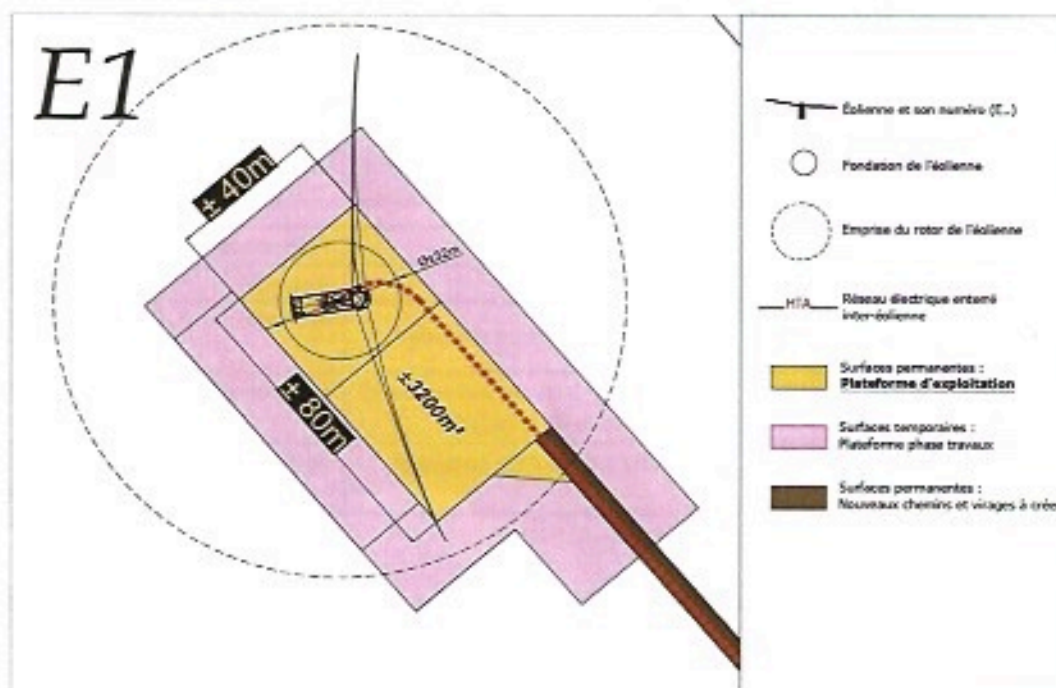
Chaque éolienne est fixée sur une **fondation** d'une profondeur comprise entre 3 et 5 mètres sur une surface d'environ 40 mètres x 35 mètres (soit environ 14 ares). Elle est contiguë à une **plateforme de travaux et de maintenance** pouvant atteindre 40 mètres x 80 mètres (soit environ 32 ares), en place jusqu'au démantèlement du Parc.

Les **postes de livraison** sont des bâtiments d'une surface d'environ 40m² sur une plateforme aménagée d'environ 300m².

Les **chemins** permettant l'accès aux éoliennes seront créés, ou renforcés s'ils existent, sur une largeur de 5 mètres en ligne droite. Une partie des virages éventuellement créés pourra être remise en état en fonction des besoins du Parc Eolien.

Les éoliennes sont raccordées entre elles et aux postes de livraison par un **câble électrique enterré** à une profondeur variant entre 0,80 et 1,20 mètres, ensemble avec d'autres câbles.

Les parcelles **survolées** par les pales des éoliennes pourront être temporairement occupées pendant les phases de construction ou de maintenance lourde des éoliennes.



Qu'est-ce que le bail emphytéotique ?

Le bail emphytéotique est un bail conférant au preneur un **droit réel immobilier**, qui doit faire l'objet d'une publicité foncière et qui peut être saisi ou hypothéqué. Le bail sera signé pour une durée de **quarante ans** renouvelable correspondant à la durée prévisionnelle d'exploitation du Parc.

Ce droit réel est une **condition indispensable** à la réalisation du Projet puisqu'il peut faire l'objet d'une garantie prise par les éventuels financeurs du Projet. En cas de défaut de paiement, par exemple, les titulaires de la garantie hypothécaire (la banque prêteuse par exemple) se substitueraient à SOLVEO ENERGIE dans ses droits et obligations.

Quel est le montant du loyer prévu dans le bail ?

En contrepartie de la prise à bail, le BÉNÉFICIAIRE sera redevable d'un loyer divisé à parts égales entre le PROPRIÉTAIRE et le FERMIER, appelé aussi redevance. Il est payé par avance, à échéance semestrielle, jusqu'au démantèlement du Parc Eolien selon le barème ci-dessous :

Pour chaque éolienne	3 000 € HT par mégawatt installé sur les terrains Avec un minimum de 9 000 € HT par éolienne
Pour chaque poste de livraison électrique	1 500 € HT par poste de livraison

Ces loyers incluent également la compensation pour la création des servitudes nécessaires au Parc Eolien.

Ces montants seront révisés chaque année.

Qu'est-ce que la convention de servitudes ?

Une convention de servitudes est un contrat par lequel tout ou partie d'une parcelle appelée « fonds servant » supporte une charge au profit d'une autre parcelle appelée « fonds dominant ».

SOLVEO ENERGIE pourra bénéficier de diverses servitudes sur les terrains objet de la Promesse.

Survol de pâles : les pâles des éoliennes surplombent les parcelles. SOLVEO ENERGIE peut y accéder pour les besoins de la construction et de la maintenance ;

Passage sur des chemins existants et/ou nouvellement créés : SOLVEO ENERGIE peut utiliser les parcelles pour son passage et, si nécessaire, renforcer ou créer des chemins ;

Passage de câbles souterrains : enterrés à une profondeur comprise entre 0,8 mètres et 1,2 mètres ;

Plateformes temporaires et/ou zones de stockage : SOLVEO ENERGIE peut aménager des plateformes pour les travaux de construction, de maintenance et/ou de démantèlement ainsi que stocker des éléments liés au Parc Eolien

Quel est le montant de l'indemnité prévue dans la convention ?

Si aucune éolienne et aucun poste de livraison ne sont implantés sur les parcelles objet de la Promesse, ces servitudes seront indemnisées selon le barème ci-dessous :

Servitude	Indemnisation	Fréquence	Destinataire
Survol de pâles	400 € HT par éolienne	Annuelle	PROPRIÉTAIRE
Passage de chemins	5 000 € HT par hectare aménagé	Annuelle	50% PROPRIÉTAIRE 50% FERMIER
Passage de câbles souterrains	250 € HT par tranche indivis de 50 mètres linéaire de tranchée	Forfaitaire	PROPRIÉTAIRE
Plateformes et stockage temporaires	5 000 € HT par hectare aménagé	Forfaitaire	50% PROPRIÉTAIRE 50% FERMIER

Comment sera démantelé le Parc Eolien ?

Les exploitants de parcs éoliens ont l'obligation de démanteler et de remettre en état le site à leurs frais (article L. 515-46 et suivants du code de l'environnement). La mise en service des installations est subordonnée à la constitution par l'exploitant des garanties financières nécessaires à ces opérations.

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

- le démantèlement des installations de production, postes de livraisons ainsi que des câbles dans un rayon de 10 mètres autour des aérogénérateurs et des postes de livraison ;
- L'excavation de la totalité des fondations jusqu'à la base de leur semelle ;
- la remise en état du site avec le décaissement des aires de grutage et des chemins d'accès sur une profondeur de 40 cm.

Droit de rétractation lié au démarchage à domicile

Le PROPRIÉTAIRE et le FERMIER disposent d'un délai de 14 jours pour annuler la Promesse sans avoir à donner de motif. Un modèle de formulaire de rétractation est annexé en dernière page de la Promesse. La rétractation peut aussi être notifiée sur papier libre adressé à SOLVEO ENERGIE.