

# PROMESSE, SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES, DE BAIL EMPHYTEOTIQUE, DE CONVENTION DE SERVITUDES ET DE RESILIATION PARTIELLE DE BAIL RURAL

Projet éolien sur le territoire de la commune de : ..... [REDACTED] .....

Entre les soussignés :

*Personnes physiques : nom, prénom(s), profession, domicile, date et lieu de naissance, date et lieu de mariage, régime matrimonial*  
*Personnes morales : nom, forme sociale, capital, immatriculation RCS, adresse du siège social, nom du représentant légal*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ci-après dénommé(s) le « Propriétaire »,

*Personnes physiques : nom, prénom(s), profession, domicile, date et lieu de naissance, date et lieu de mariage, régime matrimonial*  
*Personnes morales : nom, forme sociale, capital, immatriculation RCS, adresse du siège social, nom du représentant légal*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ci-après dénommé(s) le « Fermier »,

Collectivement dénommés le « Promettant »,

Et

SOLVEO ENERGIE, société par actions simplifiée au capital de 600 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse sous le numéro 508 886 132, ayant son siège social à Fenouillet (31150), 3 bis route de Lacourtenourt, représentée par Jean-Marc MATEOS Y JARA, en qualité de Président de SOLVEO DEVELOPPEMENT, elle-même Président de SOLVEO ENERGIE.

Ci-après dénommée le « Bénéficiaire »,

Ensemble dénommés les « Parties »

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire

TC

## EXPOSE PREALABLE

Le Bénéficiaire est une société ayant notamment pour activité le développement, la construction et l'exploitation de parcs éoliens.

A ce titre, le Bénéficiaire a formé le projet (ci-après le « **Projet** »), sous réserve du résultat des études de faisabilité et de l'obtention des autorisations nécessaires, de réaliser un parc éolien (ci-après le « **Parc Eolien** » ou le « **Parc** ») pour partie sur des terrains appartenant au Propriétaire et exploités par le Fermier (ci-après les « **Biens** »).

La réalisation du Parc Eolien se déroulera en deux phases principales :

- Une première phase d'études de faisabilité et de conception, comprenant la réalisation de diverses études et mesures ainsi que l'obtention des autorisations requises par les textes en vigueur, le tout de façon à valider la faisabilité du Projet sur les plans technique, juridique, financier, administratif et réglementaire, et à réunir l'ensemble des autorisations nécessaires à sa réalisation ;
- Une seconde phase de construction et d'exploitation, se terminant par le démantèlement du Parc Eolien conformément aux textes législatifs et réglementaires applicables.

Les Parties se sont rapprochées afin d'examiner ensemble les modalités et le processus aux termes desquels le Bénéficiaire pourrait, par voie de bail emphytéotique et/ou de convention de servitudes, occuper les espaces sur les Biens nécessaires pour la réalisation du Parc Eolien.

Le Bénéficiaire a remis au Propriétaire et au Fermier, dès avant la signature des présentes, le document d'information précontractuelle relatif aux conditions du présent contrat (ci-après la « **Promesse** ») et aux installations qui pourraient être installées sur les Biens figurant en ANNEXE G.

Il est précisé que le Projet constitue, à tout moment de son développement, un ensemble cohérent et indivisible. En conséquence, la remise en cause d'un seul des éléments qui le composent, ou d'une seule condition parmi celles dégagées lors de la phase de faisabilité et de conception, est susceptible d'entraîner la remise en cause du Projet dans son ensemble ; précision étant ici faite que la réalisation de la présente Promesse est liée à la réalisation des promesses similaires consenties par d'autres promettant concernés par le Projet.

Cette Promesse est régie par les présentes conditions particulières ainsi que par les conditions figurant dans les documents annexés et ci-après listés :

- Annexe A - Désignation des Biens objet de la Promesse
- Annexe B - Conditions particulières additionnelles de la Promesse
- Annexe C - Conditions générales de la Promesse
- Annexe D - Conditions générales du futur Bail emphytéotique
- Annexe E - Conditions générales de la future Convention de servitudes
- Annexe F - Mandat et autorisation du Propriétaire en vue des demandes d'autorisations et de la remise en état du site
- Annexe G - Document d'information précontractuelle
- Annexe H - Déclarations du Propriétaire et du Fermier
- Annexe I - Démantèlement et garanties financières
- Annexe J - Modèle de formulaire de rétractation

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire





## Article 1. OBJET

---

Le Promettant confère au Bénéficiaire, aux conditions déterminées aux présentes, la faculté de prendre à bail emphytéotique les Biens et de bénéficier des servitudes sur les Biens.

Ainsi, la présente Promesse a pour objet de définir les modalités selon lesquelles le Bénéficiaire utilisera les Biens afin de procéder aux études nécessaires au développement, à la construction et à l'exploitation du Projet.

Elle a également pour objet de définir et d'organiser :

- L'accès, sans restriction, du Bénéficiaire et/ou de toute personne intervenant à l'initiative du Bénéficiaire, aux Biens pour procéder aux études de faisabilité et de conception du Projet ;
- La formation du Bail, tel que défini ci-dessous, entre le Propriétaire et le Bénéficiaire, ou toute autre société substituée par ce dernier, avec l'intervention du Fermier ;
- La formation de la Convention de servitudes, telle que définie ci-dessous, entre le Propriétaire et le Bénéficiaire pour la constitution de servitudes ainsi que pour la conciliation des droits et obligations du Bénéficiaire, ou toute autre société substituée par ce dernier, et du Fermier sur l'assiette de ces servitudes, avec l'intervention de ce dernier ;
- La résiliation partielle du bail rural en vigueur, dans la limite de la surface des Biens qui sera prise à Bail, tel que défini ci-dessous.

En conséquence, par les présentes :

- Le Propriétaire, y compris ses successeurs éventuels et ayants-droit, s'engage irrévocablement et définitivement à donner à bail emphytéotique, conformément aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du code rural et de la pêche maritime et dans les conditions et délais fixés dans les présentes, avec l'intervention du Fermier, qui s'engage pour lui-même et ses successeurs éventuels et ayants-droit, au Bénéficiaire, qui accepte, les Biens désignés en ANNEXE A (ci-après le « Bail ») ;
- Le Propriétaire et le Fermier, y compris leurs successeurs éventuels et ayants-droit, s'engagent irrévocablement et définitivement à consentir, dans les conditions et délais fixés dans les présentes, une convention de servitudes portant sur tout ou partie des Biens, y compris dans le cas d'éoliennes implantées à proximité des Biens objet des présentes et non directement sur eux (ci-après la « Convention de servitudes ») ;
- Le Propriétaire et le Fermier, y compris leurs successeurs éventuels et ayants-droit, s'engagent irrévocablement et définitivement, dans les conditions et délais fixés dans les présentes, de résilier partiellement le bail rural en ce qu'il porte sur les Biens qui feront l'objet du Bail.

L'option de prise à bail emphytéotique consentie au titre de la Promesse est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives énumérées à l'article C2 des conditions générales définies en ANNEXE C.

## Article 2. DESIGNATION DES BIENS

---

Les Biens objet de la Promesse sont désignés à l'ANNEXE A.

La présente Promesse porte sur la totalité des Biens.

Le nombre, l'emplacement, la taille et la puissance des installations, y compris des éoliennes, dépendront des études qui seront réalisées pendant la phase de faisabilité et de conception. En conséquence, il est impossible au Bénéficiaire de déterminer à ce jour le nombre exact, l'emplacement précis ainsi que l'emprise et la puissance desdites installations sur les Biens.

En conséquence, le Propriétaire et le Fermier reconnaissent au Bénéficiaire son libre choix en ce qui concerne notamment le nombre et les emplacements des installations sur les Biens, leurs dimensions, tailles et formes ainsi que la puissance de production des éoliennes.

Le Bénéficiaire fera établir, si nécessaire, avant la signature du Bail et/ou de la Convention de servitudes et à ses frais exclusifs, un ou plusieurs documents d'arpentage pour délimiter la surface exacte des Biens qui feront l'objet du Bail et/ou de la Convention de servitudes. Cette surface correspondra, pour le Projet convenu, à l'emprise nécessaire aux opérations de construction, d'exploitation, de maintenance et de démantèlement du Parc Eolien.

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire



Le Propriétaire et le Fermier ont fourni au Bénéficiaire des déclarations sur la nature et l'historique des Biens. Celles-ci figurent en ANNEXE H. Le Propriétaire et le Fermier s'engagent à informer le Bénéficiaire, pendant toute la durée des présentes, si l'une des déclarations de l'ANNEXE H venait à changer.

### Article 3. DUREE

La présente Promesse est consentie par le Promettant et acceptée par le Bénéficiaire pour une durée de SEPT (7) années à compter de la date de la dernière signature précisée en page 6 par le Promettant ou le Bénéficiaire.

Toutefois, les Parties conviennent expressément que cette Promesse sera reconduite une seule fois, pour CINQ (5) années supplémentaires ou pour une durée plus courte, sur demande écrite du Bénéficiaire avant la date d'échéance, formulée par lettre recommandée avec accusé de réception. Le Bénéficiaire devra être en mesure de justifier à première demande du Promettant de l'avancement du Projet ou de l'existence éventuelle de procédures de recours contentieux rendant nécessaire la reconduction de la Promesse.

Si à l'expiration du délai de validité de la Promesse, le Bénéficiaire n'a pas manifesté son intention de conclure le Bail et/ou la Convention de servitudes, la Promesse sera considérée comme caduque et de nul effet sans qu'il soit besoin pour les Parties de notifier de quelque manière que ce soit la survenance du terme.

### Article 4. REDEVANCES - INDEMNISATIONS DES OCCUPATIONS FUTURES

En contrepartie des installations et aménagements nécessaires pour la construction, l'exploitation et le démantèlement du Parc Eolien, le Bénéficiaire sera tenu de verser les redevances et indemnités dont le détail est donné ci-après.

Les modalités de calcul et de paiement de ces redevances et indemnités sont stipulées ci-après et dans les ANNEXES B, D et E.

#### Art. 4.1 Bail emphytéotique

Si les études de faisabilité réalisées et les autorisations administratives obtenues permettent aux Biens de recevoir une ou plusieurs éoliennes ou postes de livraison, le montant de la redevance annuelle est fixé :

- Pour chaque éolienne installée sur les Biens à :

**TROIS MILLE EUROS HORS TAXES (3 000 € HT) par mégawatt installé sur les Biens**

Avec un minimum garanti quelle que soit la puissance de l'éolienne installée

De NEUF MILLE EUROS HORS TAXES (9 000 Euros HT) par éolienne

- Pour chaque poste de livraison installé sur les Biens à :

**MILLE CINQ CENT EUROS HORS TAXES (1 500 € HT) par poste de livraison**

Il est convenu entre les Parties que les montants fixés ci-dessus incluent de manière forfaitaire l'ensemble des indemnités de servitudes détaillées à l'article 4.2 et susceptibles d'être créées sur les Biens.

Ces montants seront payés à échéances semestrielles à terme à échoir et partagés entre le Propriétaire et le Fermier, conformément aux stipulations prévues en ANNEXE B ou en ANNEXE D.

#### Art. 4.2 Convention de servitudes

Si les études de faisabilité réalisées ou les autorisations administratives obtenues ne permettent pas aux Biens de recevoir une ou plusieurs éoliennes ou postes de livraison, mais que les Biens restent concernés par des servitudes de survol et de prospect, de passage sur des chemins existants et/ou nouvellement créés, de plateformes temporaires et/ou de zones de stockage, et/ou

Paraphe du Propriétaire

Paraphe du Fermier

Paraphe du Bénéficiaire

MG



de passage de câbles souterrains liées à l'implantation retenue pour les éoliennes et/ou les postes de livraison du Projet, le montant des indemnités est fixé ci-après.

Il est rappelé que ces indemnités sont incluses dans les montants des redevances forfaitaires définies à l'article 4.1 lorsque les Biens reçoivent une ou plusieurs éoliennes et/ou postes de livraison.

#### Art. 4.2.1 Servitude de survol et de prospect

Une indemnité forfaitaire annuelle de **QUATRE CENT EUROS HORS TAXES (400 € HT)**  
Pour la servitude de survol et de prospect d'une éolienne

Ce montant sera payé à échéances semestrielles à terme à échoir au seul Propriétaire conformément aux stipulations prévues en ANNEXE B ou en ANNEXE E.

#### Art. 4.2.2 Servitude de passage sur des chemins existants et/ou nouvellement créés

Une indemnité forfaitaire annuelle de **CINQ MILLE EUROS HORS TAXES (5 000 € HT)** par  
Hectare aménagé sur les Biens au bénéfice du Parc Eolien

Ce montant sera payé à échéances semestrielles à terme à échoir et partagé à parts égales entre le Propriétaire et le Fermier conformément aux stipulations prévues en ANNEXE B ou en ANNEXE E.

#### Art. 4.2.3 Servitude de passage de câbles souterrains

Une indemnité forfaitaire de **DEUX CENT CINQUANTE EUROS HORS TAXES (250 € HT)** par  
Tranche indivise de CINQUANTE (50) Mètres linéaire réservée au passage enterré de câbles au bénéfice du Parc Eolien

Ce montant sera payé en totalité, en une seule fois, au plus tard à la date d'ouverture du chantier pour la construction du Parc Eolien, au seul Propriétaire conformément aux stipulations prévues en ANNEXE B ou en ANNEXE E.

#### Art. 4.2.4 Servitude temporaire de plateformes et/ou de zones de stockage pour la construction et/ou la maintenance

Une indemnité forfaitaire de **CINQ MILLE EUROS HORS TAXES (5 000 € HT)** par  
Hectare aménagé sur les Biens au bénéfice du Parc Eolien

Ce montant sera payé en totalité, en une seule fois, au plus tard à la date d'ouverture du chantier pour la construction du Parc Eolien et partagé à parts égales entre le Propriétaire et le Fermier conformément aux stipulations prévues en ANNEXE B ou en ANNEXE E.

### Article 5. LITIGES

Toute difficulté relative à l'interprétation et l'exécution des présentes sera soumise, à défaut d'accord amiable entre les Parties, au Tribunal de Grande Instance territorialement compétent conformément aux dispositions du code de procédure civile.

### Article 6. VALEUR CONTRACTUELLE DES ANNEXES

Les annexes qui suivent font partie intégrante des présentes. Le consentement exprimé par les Parties vaut donc, tant pour le corps des présentes, que pour le contenu desdites annexes.

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire

HG


### Article 7. EXERCICE DU DROIT DE RETRACTATION

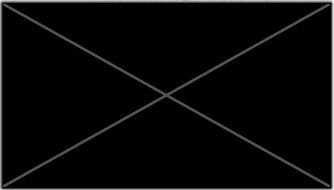
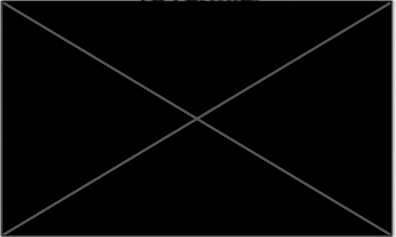
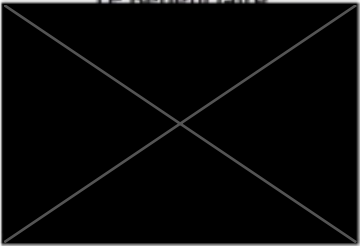
---

Conformément aux dispositions législatives en vigueur, le Promettant dispose d'un délai de rétractation de QUATORZE (14) jours, sans avoir à donner de motif, à compter de la date de signature de la Promesse (article L. 111-1 à L. 111-8 et 221-18 du code de la consommation).

Pour exercer ce droit de rétractation, le Promettant doit notifier au Bénéficiaire sa décision par écrit, formulée par lettre recommandée avec accusé de réception. Un modèle de formulaire de rétractation ci-après annexé en ANNEXE J est proposé à ce titre.

Fait à  .....

En  exemplaires qui, d'un commun accord et dès leur signature, restent en la garde et possession de chacune des Parties.

<p style="text-align: center;"><b>Le Propriétaire</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>Le Fermier</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>Le Bénéficiaire</b></p> 
--	--	--

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



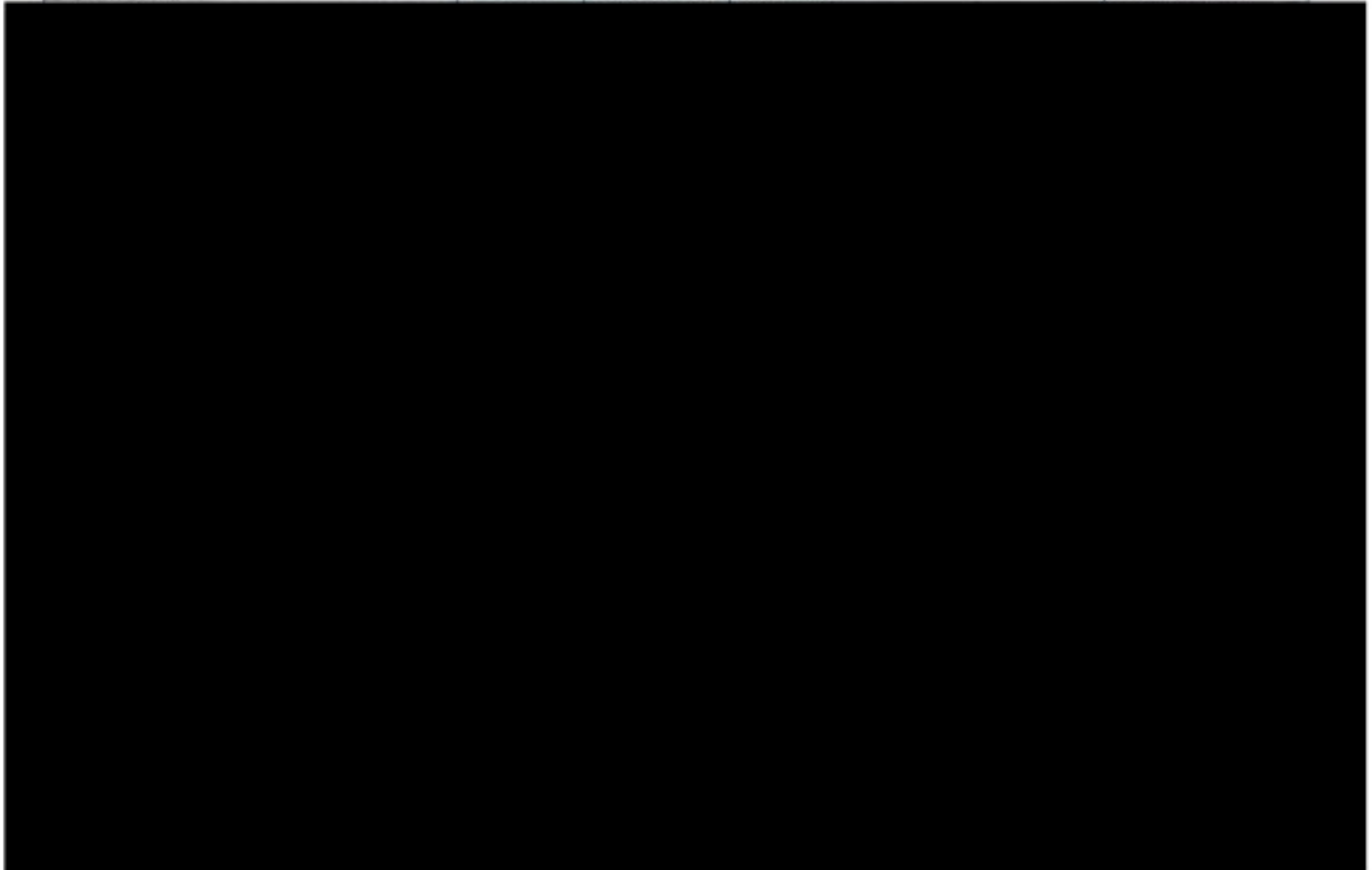
Paraphe du Bénéficiaire

HG

**ANNEXE A : DÉSIGNATION DES BIENS OBJET DE LA PROMESSE**

Les Biens objet de la Promesse sont désignés comme suit :

Commune	Section	Numéro(s)	Lieu-dit	Contenance
---------	---------	-----------	----------	------------



*Paraphe du Propriétaire*



*Paraphe du Fermier*

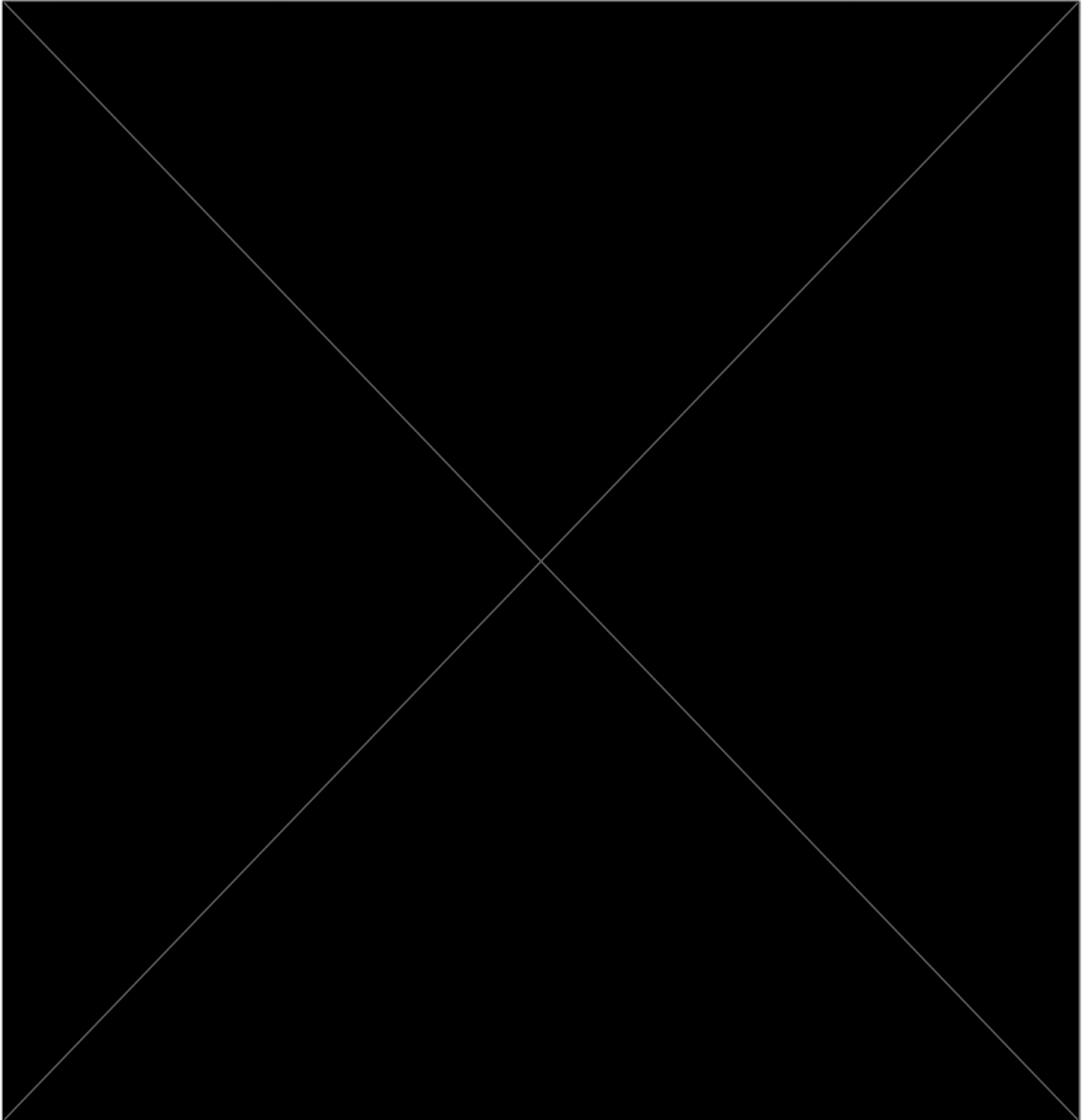


*Paraphe du Bénéficiaire*

MG

**ANNEXE B : CONDITIONS PARTICULIERES ADDITIONNELLES DE LA PROMESSE**

Pour que le Projet exposé par le Bénéficiaire soit pleinement satisfaisant pour le Propriétaire et le Fermier, les Parties sont convenues de ce qui suit, en sus des obligations de chacune :



*Paraphe du Propriétaire*



*Paraphe du Fermier*



*Paraphe du Bénéficiaire*

MG



## ANNEXE C : CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA PROMESSE

### Article C.1. RÉSILIATION DE BAIL RURAL - CONSENTEMENT AU BAIL ET AUX SERVITUDES

A première demande du Bénéficiaire, le Propriétaire et le Fermier s'engagent à la résiliation partielle du bail rural et à la renonciation au droit de jouissance exclusive, à la signature du Bail et de la Convention de servitudes, en ce qui concerne les Biens et les contrats objet de la levée d'option.

A l'entrée en vigueur du Bail et de la résiliation partielle du bail rural, le Fermier s'engage à libérer les Biens objet de la résiliation, en les laissant dans un bon état d'entretien. Le Fermier continuera à jouir des autres parcelles pour lesquelles le bail rural ne se trouve pas résilié, notamment de la partie des Biens qui ne serait pas nécessaire au Bénéficiaire pour les besoins du Parc Eolien.

A l'entrée en vigueur du Bail et/ou de la Convention de servitudes et pendant leur durée, le Fermier s'engage à laisser libres les parties des Biens dans la mesure nécessaire pour les servitudes de survol et de prospect, de passage sur des chemins existants et/ou nouvellement créés, de plateformes temporaires et/ou de zones de stockage ainsi que de passage de câbles souterrains.

Le Propriétaire et le Fermier se sont accordés pour ne pas modifier le loyer par mètre carré du bail rural.

Compte tenu du partage entre le Propriétaire et le Fermier des redevances et indemnités provenant du Bénéficiaire, tel que prévu par les présentes, le Propriétaire et le Fermier donnent d'ores et déjà leur accord pour que la résiliation partielle du bail rural intervienne sans indemnité de part ni d'autre. En cas de dispositions d'ordre public sur une indemnité légale due par le Propriétaire au Fermier au titre de la résiliation partielle du bail rural, le Bénéficiaire s'engage à payer au Fermier cette indemnité légale dans la limite d'un montant égal à CINQUANTE POUR CENT (50%) de la redevance annuelle due par le Bénéficiaire au Propriétaire et au Fermier après l'entrée en vigueur du Bail. Si ce montant est inférieur à l'indemnité légale due, le Propriétaire s'engage à payer au Fermier le solde de l'indemnité légale due au titre de la résiliation partielle du bail rural. Le Fermier s'engage à ne pas solliciter le paiement d'autres sommes que celles visées aux présentes.

### Article C.2. CONDITIONS SUSPENSIVES

La signature du Bail, de la Convention de servitudes et/ou de la résiliation partielle du bail rural prévues par les présentes est soumise à la réalisation des conditions suspensives cumulatives en faveur du Bénéficiaire ci-après énoncées :

- Absence de contrainte rédhibitoire à la réalisation du Projet ;
- Absence de servitudes de droit public ou privé susceptibles de grever la réalisation du Projet ;
- Potentiel éolien du site du Projet donnant une vitesse de vent moyenne supérieure à 6 m/s ;
- Obtention par le Bénéficiaire de toutes les autorisations de droit privé nécessaires à la réalisation du Projet ;
- Obtention par le Bénéficiaire de toutes les autorisations administratives nécessaires à la construction, au raccordement et à l'exploitation du Parc Eolien, telles que prévues par les textes en vigueur ;
- Coût du raccordement électrique au réseau public inférieur ou égal à CENT MILLE (100 000) Euros par Mégawatt de puissance ;
- Constatation par des études géotechniques de dimensionnement des fondations, réalisées aux frais du Bénéficiaire, que la réalisation du Parc Eolien ne nécessitera pas la réalisation de fondations avec présence d'eau impliquant des renforcements de sols ou un investissement dépassant le coût normal pour de tels travaux ;
- Obtention d'un état hypothécaire révélant l'absence de charge hypothécaire et de privilège grevant les Biens ainsi que l'absence de saisie et de toute interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer ;
- Inexistence d'un vice quelconque affectant les droits du Promettant sur les Biens.

Ces conditions suspensives déterminantes pour le Bénéficiaire, et sans lesquelles il n'aurait pas contracté, sont stipulées dans son seul intérêt. Par conséquent, le Bénéficiaire pourra seul, dans l'hypothèse où une ou plusieurs conditions ne seraient pas réalisées avant le terme de la Promesse, renoncer purement et simplement au bénéfice d'une ou plusieurs de ces conditions.

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire

MG

**Article C.3. MISE A DISPOSITION DES BIENS**

Le Promettant autorise le Bénéficiaire, pour toute la durée de la Promesse et à titre gratuit, à procéder sur les Biens à toutes interventions pour les besoins des différentes études, analyses et enquêtes nécessaires à la réalisation des études de faisabilité et de conception du Projet, y compris l'obtention des autorisations nécessaires pour la réalisation du Projet, et notamment :

- A accéder librement aux Biens ;
- A y conduire toutes études visant à confirmer la faisabilité du Projet, notamment environnementale, géotechnique, géomètre, etc. ;
- A y réaliser, le cas échéant, un diagnostic ou des fouilles archéologiques préventives requises par l'administration ;
- A y installer provisoirement, le cas échéant, un mât de mesure de vent. Dans ce cas, les Parties conviennent d'une indemnité forfaitaire de MILLE EUROS HORS TAXES (1 000 € HT) par période de douze (12) mois, payable annuellement à terme à échoir.

En contrepartie des éventuels dégâts occasionnés par l'activité du Bénéficiaire pendant la mise à disposition de Biens cultivés, ce dernier s'engage à verser à l'exploitant (Propriétaire ou Fermier) une indemnité de compensation de la perte d'exploitation subie. Cette indemnité sera calculée en fonction du type de culture sur la base du barème fixé par la chambre d'agriculture pour l'année de la perte d'exploitation.

**Article C.4. ORIGINE DE PROPRIETE**

Le Propriétaire s'oblige à justifier, dans les meilleurs délais à compter des présentes, et au plus tard à la date de la levée d'option, d'un droit de propriété régulier et trentenaire, et de l'ensemble des pièces et documents permettant l'établissement complet des actes authentiques.

**Article C.5. OBLIGATIONS DU PROMETTANT**

Le Promettant réserve exclusivement son accord au Bénéficiaire et lui consent, pendant la durée de la Promesse, une exclusivité sur les Biens.

Le Promettant donne mandat au Bénéficiaire pour solliciter toutes pièces et/ou autorisations nécessaires pour la réalisation du Projet, et notamment :

- Déclaration préalable pour l'implantation d'un mât de mesure de vent ;
- Matrice cadastrale ou état hypothécaire ;
- Autorisation de défrichement ;
- Autorisations administratives.

Dans ce cadre, le Promettant s'engage à signer le modèle de mandat et autorisation figurant en ANNEXE F.

Le Promettant s'engage à collaborer avec le Bénéficiaire en vue du dépôt des demandes d'autorisations administratives.

Le Promettant s'engage, sous peine de poursuites, pendant la durée des présentes, à ne pas donner à bail ou utiliser les Biens pour une activité similaire que celle prévue par la présente Promesse.

Le Promettant s'interdit, sous peine de poursuites, pendant la durée des présentes, d'implanter toute construction ou tout équipement susceptible de nuire directement ou indirectement au Projet et s'engage à ne rien entreprendre qui puisse rendre plus difficile la réalisation du Projet.

Le Promettant s'interdit, sous peine de poursuites, pendant la durée des présentes, d'implanter, sur les Biens et à moins de CINQ CENT (500) mètres des Biens, toute construction ou tout équipement, sauf accord express, écrit et préalable du Bénéficiaire.

Le Promettant s'engage, sous peine de poursuites, pendant la durée des présentes, à ne pas donner son accord pour l'implantation, par un tiers quelconque, d'autres éoliennes sur les Biens et dans un rayon de CINQ (5) kilomètres autour des Biens, sauf accord express, écrit et préalable du Bénéficiaire.

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire

HG



Le Promettant s'interdit, sous peine de poursuites, pendant la durée des présentes, de modifier la destination ou la configuration des Biens et de consentir toute servitude dans des conditions susceptibles de nuire directement ou indirectement au Projet, sauf accord express, écrit et préalable du Bénéficiaire.

Le Promettant s'engage à apporter son concours au Bénéficiaire, dans toute la mesure utile ou nécessaire en vue de l'obtention de toutes autorisations et tous accords ou contrats nécessaires au développement, à la construction, au raccordement, à l'exploitation et au démantèlement du Parc Eolien et notamment à concourir à tous actes juridiques requis.

Le Promettant autorise le Bénéficiaire à effectuer tous les branchements nécessaires (électricité, lignes télécom, etc.).

Si le Promettant ne respecte pas ses obligations de faire et de ne pas faire issues des présentes, pour tout ou partie des Biens, il devra verser au Bénéficiaire, à titre d'indemnité conventionnelle pour le dédommager de la perte de chance d'exploiter le Parc, la somme forfaitaire de QUINZE MILLE EUROS (15 000 €). Une indemnité complémentaire, relative à l'indemnisation des frais d'étude, s'ajoutera à cette somme sur présentation de justificatifs. Ces frais comprennent, de façon non exhaustive, d'une part, les coûts des études et des dossiers de raccordement et, d'autre part, tous frais liés au non-respect par le Promettant de ses obligations au titre des présentes.

#### **Article C.6. TRANSFERT DE DROITS - DECES**

En cas de disposition ou de transfert, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, des droits du Propriétaire sur tout ou partie des Biens, à titre onéreux ou gratuit, le Propriétaire s'engage à :

- En informer le Bénéficiaire préalablement à la survenance de l'un de ces événements ;
- Porter les présentes à la connaissance de ces personnes préalablement à toute disposition ou transfert à leur profit ;
- A recueillir préalablement leur engagement écrit de poursuivre l'exécution des présentes ;
- A faire annexer à tout acte de disposition ou de transfert une copie des présentes.

Si le Fermier venait à changer, sur tout ou partie des Biens, à titre onéreux ou gratuit, le Fermier et le Propriétaire s'engagent à :

- En informer le Bénéficiaire préalablement ;
- Porter les présentes à la connaissance de ces personnes préalablement à tout accord concernant le changement d'exploitant ou d'utilisateur à leur profit ;
- A recueillir préalablement leur engagement écrit de poursuivre l'exécution des présentes, y compris en cas de sous-contrat;
- A faire annexer à tout acte concernant le changement d'exploitant ou d'utilisateur une copie des présentes.

Dans le cas où le Promettant céderait ou transférerait tout ou partie de ses droits sur les Biens, il s'engage à faire respecter l'intégralité de la Promesse par le tiers concerné de telle façon que le Bénéficiaire ne puisse en aucune façon être inquiet de cette cession ou de ce transfert.

En cas de décès du Promettant, s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution du Promettant, s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation par acte authentique de la réalisation des présentes, ses successeurs éventuels et ayants-droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que le Promettant signataire.

#### **Article C.7. MODALITES DE LA LEVEE DE L'OPTION**

La Promesse est consentie et acceptée pour la durée mentionnée à l'article 3 des conditions particulières.

Pendant toute la durée de la Promesse, qu'elle soit initiale ou reconduite, le Bénéficiaire pourra faire connaître au Promettant son intention de conclure le Bail et/ou la Convention de servitudes par voie de levée d'option. Cette levée d'option sera signifiée par le Bénéficiaire au Promettant soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par acte extra-judiciaire. Dans ce cas, le Promettant s'engage à signer le Bail, la Convention de servitudes et/ou la résiliation partielle du bail rural sous forme authentique dans un délai de maximum QUATRE (4) mois.

Si la levée d'option par le Bénéficiaire porte sur la constitution de servitudes sur les Biens, les Parties s'engagent à conclure une Convention de servitudes, qu'un Bail soit conclu ou pas sur les Biens, en tout ou en partie.

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire

NG



La rédaction du Bail, de la Convention de servitudes et/ou de la résiliation partielle du bail rural sera faite par le notaire désigné par le Bénéficiaire, à ses frais. Le Promettant pourra désigner, à ses frais, un notaire pour revoir et faire des commentaires sur le projet de Bail, de Convention de servitudes et/ou de la résiliation partielle du bail rural.

**Article C.8. SUBSTITUTION**

Le Bénéficiaire pourra se substituer dans le bénéfice de la Promesse et de ses conséquences toute personne physique ou morale de son choix, qui prendra alors la qualité de Bénéficiaire et bénéficiera de tous les droits et aura toutes les obligations de celui-ci au titre des présentes, sous réserve que le Bénéficiaire notifie cette substitution au Promettant par lettre recommandée avec accusé de réception au moins QUINZE (15) jours avant le terme de la Promesse.

**Article C.9. CONFIDENTIALITE**

Les Parties s'engagent à garder la stricte confidentialité du contenu des présentes, sauf dans la mesure imposée par les textes en vigueur ou par une décision de justice passée en force de chose jugée.

**Article C.10. INDEPENDANCE DES CLAUSES**

Si certaines stipulations de la Promesse présentaient une cause d'annulation par application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision de justice passée en force de chose jugée, ses autres stipulations continueraient à s'appliquer entre les Parties, indépendamment du point de savoir si les stipulations annulables étaient déterminantes ou non du consentement ou de la volonté de l'une, au moins, des Parties.

En présence d'une stipulation annulable, les Parties s'engagent d'ores et déjà à la remplacer par une stipulation valable d'une portée équivalente, si possible, au plan du résultat et reflétant le but qu'elles assignaient aux présentes lors de leur formation.

**Article C.11. PUBLICITE FONCIERE**

Chacune des Parties pourra faire procéder à ses frais au dépôt des présentes au service de la publicité foncière.

Les Parties reconnaissent expressément que les mentions manuscrites, le cas échéant, et les signatures aux présentes émanent bien d'elles et se donnent réciproquement pouvoirs, à titre irrévocable, pour réitérer cette reconnaissance dans tout acte de dépôt.

**Article C.12. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, le Promettant et le Bénéficiaire font élection de domicile en leur(s) domicile(s) et/ou siège(s) social(aux) respectifs, tels qu'indiqués en tête des présentes.

**Article C.13. FRAIS**

Sauf exception prévue par les présentes, les frais, droits, émoluments et honoraires ayant été rendus nécessaires par la conclusion de la Promesse ainsi que ceux qui en seraient la conséquence pour l'établissement par acte authentique du Bail, de la Convention de servitudes et/ou de la résiliation partielle du bail rural, demeureront à la charge du Bénéficiaire qui s'y oblige.

**Article C.14. SUITE DE L'EXERCICE DU DROIT DE RETRACTATION**

Dans le cas où le Promettant exercerait son droit de rétractation, il s'engage pendant une période de VINGT-QUATRE (24) mois à ne pas signer de promesse ayant le même objet ou un objet similaire à la présente Promesse avec un tiers sans en avoir préalablement averti le Bénéficiaire, qui disposera alors d'un droit de préférence pour la conclusion d'une nouvelle promesse ou de tout autre contrat aux mêmes conditions que celles proposées par le tiers concerné.

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire

HG

**ANNEXE D : CONDITIONS GÉNÉRALES DU FUTUR BAIL EMPHYTÉOTIQUE****Article D.1. OBJET**

Le Propriétaire donne à Bail au Bénéficiaire, qui accepte, les Biens ayant fait l'objet de la levée d'option, le tout avec l'intervention du Fermier.

Le Bail a lieu sous les charges, clauses et conditions définies aux présentes.

Le Bail confère au Bénéficiaire, conformément à l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime, un droit réel sur les Biens. Le Bénéficiaire pourra grever son droit au Bail et les constructions édifiées sur les Biens d'hypothèques valant garantie, pour une durée n'excédant pas celle du Bail, de manière que les Biens soient libres de toute hypothèque ou sûreté réelle à l'expiration du Bail.

Sous réserve des dérogations résultant des présentes, les Parties entendent placer leurs conventions sous le régime institué par les articles L. 451-1 à L. 451-13 du code rural et de la pêche maritime relatifs au bail emphytéotique.

**Article D.2. ENTREE EN VIGUEUR**

Le Bail entrera en vigueur le jour de la signature par le Bénéficiaire de l'ensemble de la documentation de crédit nécessaire au financement du Parc Eolien. Cette date sera notifiée par le Bénéficiaire au Propriétaire et au Fermier par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si le Bénéficiaire n'a pas notifié au Propriétaire et au Fermier la signature de l'ensemble de la documentation de crédit nécessaire au financement du Parc Eolien dans un délai de maximum VINGT-QUATRE (24) mois à compter de la signature du Bail, le Bail sera considéré comme caduc. Les Parties s'engagent à effectuer toutes les démarches nécessaires pour constater la caducité du Bail mais il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que toute somme versée par le Bénéficiaire au Propriétaire et au Fermier en vertu du Bail est définitivement acquise par ceux-ci.

**Article D.3. DUREE**

Le Bail est consenti pour une durée de QUARANTE (40) années entières et consécutives, qui commencera à courir à compter de la mise en service du Parc Eolien et, en toute hypothèse, au plus tard dans VINGT-QUATRE (24) mois à compter de l'entrée en vigueur du Bail.

Le Bail pourra faire l'objet d'une prorogation. Sur demande écrite du Bénéficiaire, adressée au Propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception DOUZE (12) mois au moins avant la date d'échéance, le Bénéficiaire pourra notifier au Propriétaire son intention de proroger le Bail pour une durée de QUARANTE (40) ans ou pour une durée moindre. Dans ce cas, le Bail se poursuivra aux conditions en vigueur au jour de la prorogation, selon les termes prévus au Bail initial.

Cette prorogation conventionnelle ne pourra permettre d'excéder au total QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) années, durée maximale fixée par l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime.

**Article D.4. REDEVANCES**

En contrepartie des droits qui lui sont consentis et à compter de l'entrée en vigueur du Bail, le Bénéficiaire sera tenu de verser au Propriétaire et au Fermier les redevances prévues par les présentes.

Ces redevances seront partagées à parts égales entre le Propriétaire et le Fermier jusqu'à la fin du bail rural résilié partiellement. A compter de la réception par le Bénéficiaire d'une lettre recommandée avec accusé de réception contenant un acte prouvant la fin du bail rural résilié partiellement, le Bénéficiaire versera la totalité de la redevance au Propriétaire.

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire

16



A la date d'entrée en vigueur du Bail, le Bénéficiaire versera au Propriétaire et au Fermier une somme forfaitaire correspondant à la redevance annuelle prévue au prorata pour la période entre la date d'entrée en vigueur du Bail et le 31 décembre de la même année. Le versement des redevances se fera ensuite par échéances semestrielles à terme à échoir.

En cas de retard de paiement d'une redevance de plus de DEUX (2) mois, le Bénéficiaire sera redevable d'une pénalité de retard calculé au taux d'intérêt légal en vigueur.

Comme le Bail n'entre pas en vigueur à la date de sa signature, à la date de signature du Bail le Bénéficiaire versera au Propriétaire et au Fermier, selon les proportions définies ci-dessus, une prime de signature égale à une redevance annuelle due par le Bénéficiaire au Propriétaire et au Fermier après l'entrée en vigueur du Bail.

Les redevances seront actualisées chaque année, pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier suivant la date anniversaire de la date d'entrée en vigueur du Bail et ensuite tous les 1<sup>er</sup> janvier, sur la valeur du dernier indice d'indexation L complément de rémunération figurant au contrat de complément de rémunération, tel que défini dans l'annexe de l'arrêté du 6 mai 2017 fixant les conditions du complément de rémunération de l'électricité produite par les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

Si avant le paiement l'indice de référence stipulé aux présentes cesse d'être publié, il sera fait application de l'indice de remplacement publié par l'autorité compétente. A défaut de publication d'un indice de remplacement, et à défaut d'accord entre les Parties, l'indice de substitution sera déterminé à la requête de la Partie la plus diligente par le Président du tribunal compétent, le tout à frais partagés entre les Parties.

## **Article D.5. INSTALLATIONS, TRAVAUX ET REPARATIONS EFFECTUES PAR LE BENEFICIAIRE**

### **Art. D.5.1. Construction et raccordement**

Le Propriétaire et le Fermier déclarent être informés que le Bénéficiaire a l'intention d'édifier sur les Biens une ou plusieurs éoliennes et/ou postes de livraison, ainsi que de réaliser sur les Biens, à tout moment, tous les travaux, aménagements et installation de toute nature nécessaires ou utiles à la construction, au raccordement, à l'exploitation, à la maintenance et au démantèlement du Parc Eolien.

Les travaux comprendront notamment, sans que cette liste soit limitative :

- Les aménagements qui pourront être apportés aux Biens et à la végétation en vue de préparer l'implantation des installations principales et accessoires (notamment l'installation, sur les Biens, des éoliennes sur massif de fondation en béton de dimension d'environ 40m x 35m (soit environ 14 ares), et la création d'une plateforme de travaux et de maintenance pouvant atteindre 40m x 80m (soit environ 32 ares) ainsi que l'acheminement des engins, grues et autres véhicules sur le site du Projet) ;
- La réalisation de toutes excavations nécessaires et la pose des fondations des éoliennes ainsi que l'édification de toutes autres ouvrages telles qu'un ou plusieurs postes de livraison électrique, la pose des conduits de raccordement souterrains entre les éoliennes, et entre ces dernières et les postes de livraison ;
- La construction et l'aménagement des chemins permettant l'accès aux éoliennes et/ou aux postes de livraison, d'une largeur ne pouvant dépasser après remise en état 5m en ligne droite (hors virages) ;
- L'ensemble des travaux nécessaires ou utiles sur les Biens en vue du raccordement du Parc au réseau de distribution et/ou de transport d'électricité, et de son exploitation.

Le Propriétaire et le Fermier s'engagent à porter à la connaissance du Bénéficiaire, avant la signature du Bail, toutes les installations souterraines (notamment de drainage) qui pourraient exister sur les Biens. A cet égard, le Propriétaire et le Fermier autorisent le Bénéficiaire à effectuer tous travaux de modification ou d'aménagement desdites installations, sans en affecter l'efficacité, qui pourraient s'avérer nécessaires ou utiles dans le cadre de la construction, du raccordement, de l'exploitation, de la maintenance et du démantèlement du Parc. Le Bénéficiaire s'engage à laisser ces installations en état de fonctionnement après l'enlèvement des éoliennes en fin de Bail.

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire

HG



### **Art. D.5.2. Maintenance et réparation**

Le Propriétaire et le Fermier autorisent le Bénéficiaire à réaliser à tout moment en cours de Bail tous travaux quels qu'ils soient de maintenance, entretien, réparation, amélioration, modernisation, montage, démontage et remplacement ainsi que l'ensemble des travaux accessoires que le Bénéficiaire estimerait nécessaires ou utiles.

### **Art. D.5.3. Démantèlement et remise en état**

Le Propriétaire et le Fermier prennent acte que le Parc Eolien sera démantelé aux frais du Bénéficiaire et le site du Parc sera remis en état conformément à la réglementation applicable.

Si la réglementation applicable au démantèlement du Parc Eolien venait à être moins contraignante que la réglementation en vigueur au jour de la signature des présentes, le Bénéficiaire s'engage à respecter la réglementation en vigueur au jour de la signature des présentes, détaillée en ANNEXE I. Les Parties reconnaissent avoir été informées de la réglementation en vigueur au jour de la signature des présentes.

Le Bénéficiaire s'engage à remettre en état, à ses frais, l'assiette des diverses servitudes, dans la mesure de leur exercice pour les besoins du Parc.

A l'expiration du Bail, le Bénéficiaire remettra les Biens en état selon la réglementation applicable, sans que le Propriétaire puisse prétendre à un quelconque droit de propriété sur tout ou partie des éléments du Parc Eolien. Précision est ici faite que l'obligation de remise en état sera exécutée exclusivement sous la responsabilité et aux frais du Bénéficiaire.

Pendant la durée de la remise en état, le Propriétaire et le Fermier devront s'abstenir de tout acte susceptible de gêner le Bénéficiaire dans l'exécution de ses obligations.

### **Art. D.5.4. Garanties financières**

Le Propriétaire et le Fermier prennent acte que des garanties financières doivent être constituées par le Bénéficiaire pour le démantèlement du Parc Eolien selon la réglementation applicable.

Si la réglementation applicable aux garanties financières pour le démantèlement du Parc Eolien venait à être moins contraignante que la réglementation en vigueur au jour de la signature des présentes, le Bénéficiaire s'engage à respecter la réglementation en vigueur au jour de la signature des présentes, détaillée en ANNEXE I. Les Parties reconnaissent avoir été informées de la réglementation en vigueur au jour de la signature des présentes.

### **Art. D.5.5. Détériorations – Maintien en état**

Le Bénéficiaire ne pourra rien faire, ni laisser faire quoi que ce soit qui pourrait nuire aux Biens objet du Bail, ou les détériorer. Le Bénéficiaire devra, dès qu'il en aura connaissance, signaler au Propriétaire toutes dégradations ou détériorations qui pourraient être faites aux Biens concernés, ainsi qu'aux cultures qui y sont effectuées.

Plus particulièrement, pendant toute la durée de construction, d'exploitation et de démantèlement du Parc, le Bénéficiaire s'engage à entretenir et à maintenir en état, à ses frais exclusifs, les chemins nouvellement créés, les plateformes temporaires et les zones de stockage pour les travaux de construction, de maintenance et/ou de démantèlement, ainsi que les chemins appartenant au Propriétaire, dans la mesure de leur utilisation par le Bénéficiaire pour les travaux de construction, maintenance et démantèlement du Parc.

Pendant cette durée, l'usage des chemins existants restera comme précédemment à la disposition de toute personne qui pouvait les utiliser, et notamment à la disposition des exploitants agricoles, et plus particulièrement du Fermier intervenant.

A l'expiration du Bail dans la mesure où certaines détériorations subsisteraient, qui seraient le fait du Bénéficiaire, elles donneront lieu à indemnisation par ce dernier au profit du Propriétaire. Le montant et les modalités de cette indemnisation seront déterminés conformément aux règles de la chambre d'agriculture compétente. Les détériorations dues à l'utilisation

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire

MG

des chemins par des tiers ne peuvent faire l'objet d'aucune demande de dédommagement de la part du Bénéficiaire au profit du Propriétaire.

#### **Art. D.5.6. Droits de passage et d'accès**

Pour l'ensemble des travaux, installations et aménagements du Parc, il est convenu que le Bénéficiaire, ses préposés, mandataires, conseils et prestataires de toutes natures disposeront à tout moment des droits de passage et d'accès les plus larges aux Biens.

#### **Art. D.5.7. Travaux de terrassement et d'excavation**

Dans le cadre de travaux de terrassement et d'excavation, le Bénéficiaire sera tenu d'enlever la terre végétale et de l'entreposer à part de façon appropriée, de combler ensuite comme il se doit les fossés et autres cavités, puis de rapporter la terre végétale, de façon que l'impact environnemental desdits travaux soit aussi réduit que possible, conformément à toutes dispositions légales et réglementaires applicables.

#### **Article D.6. PACTE DE PREFERENCE**

Dans le cas où le Propriétaire envisagerait de céder ou transférer à un tiers, à titre onéreux, tout ou partie des Biens pris à Bail, il en informera le Bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception précisant les Biens concernés, le prix et les autres conditions proposées par le tiers concerné, ainsi que l'identité de ce dernier. Sous réserve de tout autre droit de préempter accordé par la loi, le Bénéficiaire aura un droit de priorité pour l'acquisition desdits Biens, aux mêmes prix et conditions que ceux proposés par le tiers concerné.

Le Bénéficiaire devra notifier au Propriétaire son intention d'exercer ce droit de priorité par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, adressée au Propriétaire dans le mois suivant la réception de la notification faite par le Propriétaire en vertu du premier alinéa du présent article. A défaut, le Bénéficiaire sera réputé avoir renoncé à l'exercice de son droit de priorité.

Si le Propriétaire décidait que l'aliénation des Biens pris à Bail aurait lieu par adjudication volontaire et, à plus forte raison, en cas de vente judiciaire, le Bénéficiaire devrait y être convoqué, par lettre recommandée avec accusé de réception, VINGT (20) jours au moins avant la date fixée pour l'adjudication.

#### **Article D.7. VENTE DES BIENS**

Dans le cas où le Propriétaire céderait ou transférerait, à titre onéreux ou gratuit, tout ou partie des Biens à un tiers, il s'engage à faire respecter l'intégralité des stipulations du Bail par le tiers concerné de telle façon que le Bénéficiaire ne puisse en aucune façon être inquiet en conséquence de cette cession ou de ce transfert.

#### **Article D.8. INDEMNITES POUR PERTE OU MANQUE A GAGNER DE RECOLTES**

Dans le cas où, pendant la période de construction ou d'exploitation, y compris lors de toutes interventions de maintenance ainsi que pendant les travaux de démantèlement, le Propriétaire, s'il est exploitant forestier ou agricole, ou le Fermier venaient à subir une perte ou un manque à gagner de récoltes sur les Biens en raison des travaux sur le Parc Eolien, il percevra une indemnité de compensation au titre de la perte d'exploitation subie. Cette indemnité sera calculée en fonction du type de culture sur la base du barème fixé par la chambre d'agriculture pour l'année de la perte d'exploitation. Le montant de l'indemnité sera versé par le Bénéficiaire au Propriétaire ou au Fermier, sur présentation d'une facture.

Si les récoltes risquent de subir des dommages en raison de travaux de construction ou de maintenance à effectuer pour le Parc, ou en raison des travaux de démantèlement du Parc, le Bénéficiaire s'engage à en informer immédiatement le Propriétaire ou le Fermier.

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire

TIG



**Article D.9. CHARGES ET CONDITIONS**

Le Bail est consenti sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles suivantes, que les Parties s'obligent à exécuter, savoir :

**Art. D.9.1. Urbanisme - Servitudes**

Un certificat d'urbanisme sera annexé au Bail. Sous réserve du contenu de ce certificat d'urbanisme et d'autres éléments, le Bénéficiaire pourra déclarer parfaitement connaître le Bien.

Le Bénéficiaire fera son affaire personnelle de toutes les servitudes administratives qui peuvent grever les Biens, et qui résulteraient notamment des plans d'urbanisme et de toutes autres prescriptions d'ordre réglementaire.

Le Bénéficiaire supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever les Biens, et profitera des servitudes actives s'il en existe.

Le Bénéficiaire pourra acquérir des servitudes actives et grever les Biens de servitudes passives pour une durée n'excédant pas celle du Bail et à charge d'en avertir le Propriétaire.

**Art. D.9.2. Modalités de jouissance**

Le Bénéficiaire ne pourra rien faire, ni laisser faire quoi que ce soit qui pourrait nuire aux Biens pris à Bail ou les détériorer.

**Art. D.9.3. Impôts - Taxes et contributions**

Le Bénéficiaire devra acquitter pendant la durée du Bail les impôts, contributions et taxes de toute nature liés exclusivement à la construction et à l'exploitation du Parc Eolien sur les Biens.

**Art. D.9.4. Cession, apport et sous-location**

Le Bénéficiaire pourra céder ses droits au titre du Bail ou les apporter en société, au profit de tout tiers de son choix. Le cessionnaire ou la société bénéficiaire de l'apport devra toutefois s'engager directement envers le Propriétaire et le Fermier, et à la place du Bénéficiaire, à exécuter toutes les conditions du Bail.

Le Bénéficiaire pourra sous-louer ses droits résultant du Bail, en tout ou en partie.

Le Bénéficiaire devra avertir le Propriétaire de tout projet de cession, d'apport ou de sous-location au moins QUINZE (15) jours à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

**Art. D.9.5. Assurances**

Le Bénéficiaire s'engage à souscrire auprès des compagnies notoirement solvables des polices d'assurance garantissant pendant la durée du Bail :

- La responsabilité civile du Bénéficiaire résultant de son activité ;
- Les dommages subis par tous les biens que le Bénéficiaire aurait construits ou installés dans le Parc.

Le Bénéficiaire assurera son personnel contre le risque d'accident dans le cadre de la construction, de l'exploitation, de la maintenance et du démantèlement du Parc.

Le Propriétaire et le Fermier veilleront à ce que leur police d'assurance responsabilité civile les couvre bien pour tout dommages qu'ils pourraient accidentellement causer au Parc Eolien dans le cadre de leurs activités.

Les polices d'assurance susvisées comporteront une clause de renonciation à recours réciproque envers chacune des Parties et leurs assureurs respectifs.

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire

YG



**Article D.10. PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS**

Les éoliennes, les conduites, les raccordements, les postes de livraison, les mâts de mesures et de façon générale l'ensemble des constructions et équipements installés par le Bénéficiaire sur les Biens resteront la propriété exclusive du Bénéficiaire jusqu'à l'expiration du Bail pour quelque cause que ce soit.

En effet, le Propriétaire ou ses ayants cause ne deviennent pas propriétaires par accession des installations et aménagements réalisés par le Bénéficiaire sur les Biens pendant la durée du Bail, et ce conformément aux obligations de démantèlement et de remise en état qui pèsent sur le Bénéficiaire.

Ainsi à l'expiration du Bail, le Bénéficiaire sera tenu de restituer les Biens au Propriétaire après les avoir remis en état selon les textes législatifs et réglementaires applicables.

Le Propriétaire a dument été informé de l'obligation de démantèlement du Parc à l'issue de son exploitation par le Bénéficiaire, et ne saurait revendiquer la propriété de celui-ci une fois la durée du Bail expirée.

**Article D.11. OBLIGATIONS PARTICULIERES DU PROPRIETAIRES ET DU FERMIER**

Le Propriétaire et le Fermier, pendant la durée du Bail, s'interdisent d'implanter toute construction ou tout équipement susceptible de nuire directement ou indirectement au Parc et s'engagent à ne rien entreprendre qui puisse rendre plus difficile l'exploitation du Parc.

Le Propriétaire et le Fermier, pendant la durée du Bail, s'engagent à ne pas implanter, à moins de CINQ CENTS (500) mètres de l'une quelconque des éoliennes du Parc, toute construction ou tout équipement, sauf accord express, écrit et préalable du Bénéficiaire.

Le Propriétaire et le Fermier, pendant la durée du Bail, s'engagent à ne pas donner leur accord pour l'implantation, par un tiers quelconque, d'autres éoliennes dans un rayon de CINQ (5) km autour de chaque éolienne du Parc, sauf accord express, écrit et préalable du Bénéficiaire.

Le Propriétaire et le Fermier, pendant la durée du Bail, s'engagent à ne pas modifier la destination ou la configuration des Biens ou consentir toute servitude dans des conditions susceptibles de nuire directement ou indirectement au Parc, sauf accord express, écrit et préalable du Bénéficiaire.

Le Propriétaire et le Fermier pourront circuler sur les chemins construits par le Bénéficiaire. Toutefois, le consentement préalable de ce dernier sera nécessaire dans l'hypothèse où les véhicules seraient susceptibles d'endommager lesdits chemins.

**Article D.12. RESILIATION**

Sous réserve des stipulations des présentes et du respect de la durée minimale prévue par les textes en vigueur, il est précisé que le Bail pourra être résilié à tout moment de convention expresse entre les Parties.

En cas de défaut de paiement par le Bénéficiaire de DEUX (2) années consécutives de redevances, le Propriétaire aura le droit de faire prononcer en justice la résolution du Bail emphytéotique, conformément aux dispositions de l'article L. 451-5 du code rural et de la pêche maritime, après une sommation d'exécuter restée sans effet pendant NEUF (9) mois.

Toutefois, dans le cas où le Bénéficiaire aurait conféré des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers, cette sommation d'exécuter sera obligatoirement et concomitamment dénoncée aux tiers ayant régulièrement publié leurs droits au Service de la publicité foncière. Cette dénonciation devra également être faite aux tiers qui se sont vus conférer par le Bénéficiaire une promesse de sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels et qui en ont informé le Propriétaire, directement ou par l'intermédiaire du Bénéficiaire.

Dans le cas où le Bénéficiaire aurait conféré ou promis de conférer des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers, aucune résiliation, ni demande en résolution judiciaire ne pourra intervenir avant l'expiration d'un délai de NEUF (9) mois à partir de la date à laquelle la sommation susvisée aura été dénoncée au titulaire de ces droits ou de ces promesses.

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire

MG

Seulement si, dans les NEUF (9) mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au Propriétaire leur substitution pure et simple dans les obligations du Bénéficiaire, le cas échéant, la demande en résolution judiciaire ou la résiliation pourra intervenir.

Le Propriétaire accepte par avance cette substitution si elle devait intervenir.

Par ailleurs, aucune modification ni résiliation amiable du Bail ne pourra intervenir sans l'accord express, préalable et écrit desdits tiers. Le Bénéficiaire s'engage à demander leur accord auxdits tiers avant toute modification ou résiliation amiable du Bail.

#### **Article D.13. ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet sera annexé au Bail.

Les Parties déclarent s'être informées, auprès des services de l'urbanisme, des contraintes liées à la localisation des Biens à l'intérieur d'un plan de prévention.

Les Parties reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions des plans de prévention applicables par la lecture qu'elles en ont faites elles-mêmes et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

#### **Article D.14. AUTRES STIPULATIONS DU BAIL**

Le Bail sera complété par les autres stipulations prévues par la Promesse.

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire

HC



**ANNEXE E : CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA FUTURE CONVENTION DE SERVITUDES****Article E.1. OBJET**

Le Propriétaire consent au Bénéficiaire les servitudes décrites ci-dessous, le tout avec l'intervention du Fermier.

La Convention de servitudes a lieu sous les charges, clauses et conditions définies aux présentes.

**Art. E.1.1. Servitude de survol et de prospect**

Le Propriétaire consent au Bénéficiaire, qui accepte, une servitude réelle de survol des pâles et de prospect, dans les conditions et selon les modalités déterminées dans les présentes.

La servitude de survol et de prospect permet au Bénéficiaire de faire survoler les Biens par les pâles des éoliennes composant le Parc Eolien et donne au Bénéficiaire un droit de prospect des constructions édifiées, c'est-à-dire que le Propriétaire ne pourra édifier aucune construction ou implantation végétale ou matérielle de nature à gêner la rotation des pâles de l'éolienne.

La servitude de survol et de prospect pourra être exercée en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction et sans avoir besoin de l'accord préalable du Propriétaire et/ou du Fermier, par le Bénéficiaire, puis par toute personne physique ou morale qui viendrait se substituer à lui, pour permettre la construction, le fonctionnement normal et régulier, la maintenance et le démantèlement du Parc Eolien.

**Art. E.1.2. Servitude de passage sur des chemins existants et/ou nouvellement créés,**

Le Propriétaire consent au Bénéficiaire, qui accepte, une servitude réelle de passage sur des chemins existants et/ou nouvellement créés dans les conditions et selon les modalités déterminées dans les présentes.

La servitude de passage sur des chemins existants et/ou nouvellement créés en vue de la construction, la maintenance et/ou le démantèlement permet au Bénéficiaire ainsi qu'à ses préposés, mandataires, prestataires, sous-traitants et conseils :

- A traverser les Biens et à emprunter tout chemin existant passant sur les Biens aux fins d'accéder avec les camions de transport, d'autres véhicules utilitaires et des engins de chantier ainsi qu'aux personnes aux lieux d'implantation des éoliennes et autres installations du Parc Eolien ;
- A effectuer tous travaux à ses frais sur les chemins existants de façon qu'ils puissent être empruntés par des véhicules poids lourds ;
- De créer un ou plusieurs chemins dans la mesure où de tels chemins s'avèreraient nécessaires ou utiles pour la construction, la maintenance et/ou le démantèlement du Parc Eolien.

La servitude de passage sur des chemins existants et/ou nouvellement créés pourra être exercée en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction et sans l'accord préalable du Propriétaire et/ou du Fermier, par le Bénéficiaire, puis par toute personne physique ou morale qui viendrait se substituer à lui, pour permettre la construction, le fonctionnement normal et régulier, la maintenance et le démantèlement du Parc Eolien.

**Art. E.1.3. Servitude de passage de câbles souterrains**

Le Propriétaire consent au Bénéficiaire, qui accepte, une servitude réelle de passage de câbles souterrains, dans les conditions et selon les modalités déterminées dans les présentes.

La servitude de passage de câbles souterrains permet au Bénéficiaire de poser sur les Biens des câbles électriques souterrains entre les éoliennes, et entre ces dernières et les postes de livraison du Parc ainsi que d'autres types de câbles, canalisations ou équipements souterrains.

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire

MG

Le Propriétaire autorise expressément le Bénéficiaire, ainsi que ses préposés, mandataires, prestataires, sous-traitants et conseils, à réaliser, sur les Biens, tous travaux (hors terre et sous terre) de câblage et autres travaux accessoires, et notamment :

- Le creusement de tranchées pour le passage des câbles, canalisations et autres équipements destinés notamment à raccorder les installations du Parc entre elles, et/ou avec le réseau d'électricité, câblage recouvert de terre végétale, gravas dessous ;
- Le marquage du terrain par autant de « marqueurs » que nécessaire afin de permettre l'identification rapide en surface du réseau de câblage ;
- Le renforcement des chemins d'accès au réseau de câblage, voire la création de nouveaux chemins temporaires.

La terre végétale sera séparée des gravas lors du creusement des tranchées.

Les câbles seront enterrés à une profondeur comprise entre 0,8 mètres et 1,2 mètres.

Le Propriétaire et le Fermier s'engagent à porter à la connaissance du Bénéficiaire toutes les installations souterraines existantes sur les Biens avant la signature de la Convention de servitudes.

La servitude de passage des câbles souterrains pourra être exercée en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, sous réserve de prévenir le Propriétaire et le Fermier au moins VINGT-QUATRE (24) heures à l'avance, sans que ceux-ci puissent s'y opposer, par le Bénéficiaire, puis par toute personne physique ou morale qui viendrait se substituer à lui, pour permettre la construction, le fonctionnement normal et régulier, la maintenance et le démantèlement du Parc Eolien.

#### **Art. E.1.4. Servitude de plateformes temporaires et/ou de zones de stockage pour la construction et/ou la maintenance**

Le Propriétaire consent au Bénéficiaire, qui accepte, une servitude réelle de plateformes temporaires et/ou de zones de stockage pour la construction, la maintenance et/ou le démantèlement, dans les conditions et selon les modalités déterminées dans les présentes.

La servitude de plateformes temporaires et/ou de zones de stockage en vue de la construction, la maintenance et/ou le démantèlement permet au Bénéficiaire ainsi qu'à ses préposés, mandataires, prestataires, sous-traitants et conseils :

- De créer et d'utiliser des plateformes temporaires, dans la mesure où de telles plateformes s'avèreraient nécessaires ou utiles pour la construction, la maintenance et/ou le démantèlement du Parc Eolien ;
- De stocker des éléments liés à la construction, la maintenance et/ou le démantèlement du Parc Eolien.

La servitude de plateformes temporaires et/ou de zones de stockage pourra être exercée en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, sous réserve d'en prévenir le Propriétaire et le Fermier au moins VINGT-QUATRE (24) heures à l'avance, sans que ceux-ci puissent s'y opposer, par le Bénéficiaire, puis par toute personne physique ou morale qui viendrait se substituer à lui, pour permettre la construction, le fonctionnement normal et régulier, la maintenance et le démantèlement du Parc Eolien.

#### **Art. E.1.5. Emprise des servitudes**

L'emprise exacte de chaque servitude dépendra de l'emplacement des diverses installations du Parc et de l'emplacement du point de distribution de l'énergie qui sera imposé par le gestionnaire du réseau d'électricité.

En conséquence, le Propriétaire et le Fermier autorisent le Bénéficiaire à choisir l'emprise des diverses servitudes en considération de toutes les contraintes technique, juridique, financière, administrative et réglementaire applicables au Projet.

Le Propriétaire et le Fermier acceptent d'ores et déjà que l'emprise des diverses servitudes puisse être effectuée soit en bordure de parcelle, soit à travers champs, selon les besoins du Projet.

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire

TC



## Article E.2. ENTREE EN VIGUEUR

La Convention de servitudes entrera en vigueur le jour de la signature par le Bénéficiaire de l'ensemble de la documentation de crédit nécessaire au financement du Parc Eolien. Cette date sera notifiée par le Bénéficiaire au Propriétaire et au Fermier par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si le Bénéficiaire n'a pas notifié au Propriétaire et au Fermier la signature de l'ensemble de la documentation de crédit nécessaire au financement du Parc Eolien dans un délai de maximum VINGT-QUATRE (24) mois à compter de la signature de la Convention de servitudes, la Convention de servitudes sera considérée comme caduque. Les Parties s'engagent à effectuer toutes les démarches nécessaires pour constater la caducité de la Convention de servitudes mais il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que toute somme versée par le Bénéficiaire au Propriétaire et au Fermier en vertu de la Convention de servitudes est définitivement acquise par ceux-ci.

## Article E.3. DUREE

La Convention de servitudes est consentie pour une durée de QUARANTE (40) années entières et consécutives, qui commencera à courir à compter de la mise en service du Parc Eolien et, en toute hypothèse, au plus tard dans VINGT-QUATRE (24) mois à compter de l'entrée en vigueur de la Convention de servitudes.

La Convention de servitudes pourra faire l'objet d'une prorogation. Sur demande écrite du Bénéficiaire, adressée au Propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception DOUZE (12) mois au moins avant la date d'échéance, le Bénéficiaire pourra notifier au Propriétaire son intention de proroger la Convention de servitudes pour une durée de QUARANTE (40) ans ou pour une durée moindre. Dans ce cas, la Convention de servitudes se poursuivra aux conditions en vigueur au jour de la prorogation, selon les termes prévus à la Convention de servitudes initiale.

## Article E.4. INDEMNITES

Si un Bail portant sur les Biens, en tout ou en partie, est conclu par les Parties, les indemnités pour les servitudes constituées seront incluses dans les redevances pour l'éolienne et/ou le poste de livraison objet du Bail.

Sous réserve qu'aucun Bail portant sur les Biens, en tout ou en partie, ne soit conclu entre les Parties, en contrepartie des droits qui lui sont consentis et à compter de l'entrée en vigueur de la Convention de servitudes, le Bénéficiaire sera tenu de verser au Propriétaire et au Fermier les indemnités prévues par les présentes.

Ces indemnités seront soit payées au Propriétaire, soit partagées à parts égales entre le Propriétaire et le Fermier jusqu'à la fin du bail rural résilié partiellement. A compter de la réception par le Bénéficiaire d'une lettre recommandée avec accusé de réception contenant un acte prouvant la fin du bail rural résilié partiellement, le Bénéficiaire versera la totalité de l'indemnité au Propriétaire.

A la date d'entrée en vigueur de la Convention de servitudes, le Bénéficiaire versera au Propriétaire et au Fermier une somme forfaitaire correspondant à l'indemnité annuelle due au prorata pour la période entre la date d'entrée en vigueur de la Convention de servitudes et le 31 décembre de la même année. Le versement des indemnités se fera ensuite par échéances semestrielles à terme à échoir.

En cas de retard de paiement d'une indemnité de plus de DEUX (2) mois, le Bénéficiaire sera redevable d'une pénalité de retard calculé au taux d'intérêt légal en vigueur.

Comme la Convention de servitudes n'entre pas en vigueur à la date de sa signature, à la date de signature le Bénéficiaire versera au Propriétaire et au Fermier, selon les proportions définies ci-dessus, une prime de signature égale à une indemnité annuelle due par le Bénéficiaire au Propriétaire et au Fermier après l'entrée en vigueur de la Convention de servitudes.

Les indemnités seront actualisées chaque année, pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier après la date anniversaire de la date d'entrée en vigueur de la Convention et ensuite tous les 1<sup>er</sup> janvier, sur la valeur du dernier indice d'indexation L complément de rémunération figurant au contrat de complément de rémunération, tel que défini dans l'annexe de l'arrêté du 6 mai 2017 fixant les conditions du complément de rémunération de l'électricité produite par les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire

MG



Si avant le paiement, l'indice de référence stipulé aux présentes cesse d'être publié, il sera fait application de l'indice de remplacement publié par l'autorité compétente. A défaut de publication d'un indice de remplacement, et à défaut d'accord entre les Parties, l'indice de substitution sera déterminé à la requête de la Partie la plus diligente par le Président du tribunal compétent, le tout à frais partagés entre les Parties.

#### **Article E.5. DEMANTELEMENT – REMISE EN ETAT – GARANTIES FINANCIERES**

Le Propriétaire et le Fermier prennent acte que le Parc Eolien sera démantelé aux frais du Bénéficiaire et le site du Parc sera remis en état conformément à la réglementation applicable et que des garanties financières doivent être constituées par le Bénéficiaire pour le démantèlement du Parc Eolien selon la réglementation applicable.

Si la réglementation applicable au démantèlement du Parc Eolien et aux garanties financières pour le démantèlement du Parc Eolien venait à être moins contraignante que la réglementation en vigueur au jour de la signature des présentes, le Bénéficiaire s'engage à respecter la réglementation en vigueur au jour de la signature des présentes, détaillée en ANNEXE I. Les Parties reconnaissent avoir été informées de la réglementation en vigueur au jour de la signature des présentes.

A l'expiration de la Convention de servitudes, le Bénéficiaire remettra les Biens en état conforme selon la réglementation applicable au démantèlement du Parc, sans que le Propriétaire puisse prétendre à un quelconque droit de propriété sur tout ou partie des éléments du Parc Eolien. Précision étant ici faite que l'obligation de remise en l'état sera exécutée aux seuls frais du Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire s'engage à remettre en état, à ses frais, l'assiette des diverses servitudes, dans la mesure de leur exercice pour les besoins du Parc.

Pendant la durée de la remise en état, le Propriétaire et le Fermier devront s'abstenir de tout acte susceptible de gêner le Bénéficiaire dans l'exécution de ses obligations.

A l'expiration de la Convention de servitudes pour quelque cause que ce soit, le Bénéficiaire s'engage à remettre les chemins existants en l'état, à ses frais exclusifs, seulement dans la mesure de leur utilisation pour les besoins du Parc, et à les laisser libres de toute occupation par lui-même. Il s'engage également à détruire tout chemin nouvellement créé, plateforme temporaire et/ou zone de stockage conformément aux présentes, sauf accord contraire des Parties.

#### **Article E.6. DETERIORATIONS - MAINTIEN EN ETAT**

Le Bénéficiaire ne pourra rien faire, ni laisser faire quoi que ce soit qui pourrait nuire aux Biens objet de la Convention de servitudes, ou les détériorer. Le Bénéficiaire devra, dès qu'il en aura connaissance, signaler au Propriétaire toutes dégradations ou détériorations qui pourraient être faites aux Biens concernés, ainsi qu'aux cultures qui y sont effectuées.

Plus particulièrement, pendant toute la durée de construction, d'exploitation et de démantèlement du Parc, le Bénéficiaire s'engage à entretenir et à maintenir en état, à ses frais exclusifs, les chemins nouvellement créés, les plateformes temporaires et les zones de stockage pour les travaux de construction, de maintenance et/ou de démantèlement, ainsi que les chemins appartenant au Propriétaire, dans la mesure de leur utilisation par le Bénéficiaire pour les travaux de construction, maintenance et démantèlement du Parc.

Pendant cette durée, l'usage des chemins existants restera comme précédemment à la disposition de toute personne qui pouvait les utiliser, et notamment à la disposition des exploitants agricoles, et plus particulièrement du Fermier intervenant.

A l'expiration de la Convention de servitudes dans la mesure où certaines détériorations subsisteraient, qui seraient le fait du Bénéficiaire, elles donneront lieu à indemnisation par ce dernier au profit du Propriétaire. Le montant et les modalités de cette indemnisation seront déterminés conformément aux règles de la chambre d'agriculture compétente. Les détériorations dues à l'utilisation des chemins par des tiers ne peuvent faire l'objet d'aucune demande de dédommagement de la part du Bénéficiaire au profit du Propriétaire.

#### **Article E.7. INDEMNITES POUR PERTE OU MANQUE A GAGNER DE RECOLTES**

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire

TC



Dans le cas où, pendant la période de construction ou d'exploitation, y compris toutes interventions de maintenance et de démantèlement, le Propriétaire, s'il est exploitant forestier ou agricole, ou le Fermier venaient à subir une perte ou un manque à gagner de récoltes sur les Biens en raison des travaux sur le Parc Eolien, il percevra une indemnité de compensation au titre de la perte d'exploitation subie. Cette indemnité sera calculée en fonction du type de culture sur la base du barème fixé par la chambre d'agriculture pour l'année de la perte d'exploitation. Le montant de l'indemnité sera versé par le Bénéficiaire au Propriétaire ou au Fermier, sur présentation d'une facture.

Si les récoltes risquent de subir des dommages en raison de travaux de construction ou de maintenance à effectuer pour le Parc, ou en raison des travaux de démantèlement, le Bénéficiaire s'engage à en informer immédiatement le Propriétaire ou le Fermier.

#### **Article E.8. CESSION, APPORT ET SOUS-LOCATION**

Le Bénéficiaire pourra céder ses droits au titre de la Convention de servitudes ou les apporter en société, au profit de tout tiers de son choix. Le cessionnaire ou la société bénéficiaire de l'apport devra toutefois s'engager directement envers le Propriétaire et le Fermier, et à la place du Bénéficiaire, à exécuter toutes les conditions de la Convention de servitudes.

Le Bénéficiaire pourra sous-louer ses droits résultant de la Convention de servitudes, en tout ou en partie.

Le Bénéficiaire devra avertir le Propriétaire de tout projet de cession, d'apport ou de sous-location au moins QUINZE (15) jours à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **Article E.9. ASSURANCES**

Le Bénéficiaire s'engage à souscrire auprès des compagnies notoirement solvables des polices d'assurance garantissant pendant la durée de la Convention de servitudes :

- La responsabilité civile du Bénéficiaire résultant de son activité ;
- Les dommages subis par tous les biens que le Bénéficiaire aurait construits ou installés dans le Parc.

Le Bénéficiaire assurera son personnel contre le risque d'accident dans le cadre de la construction, de l'exploitation, de la maintenance et du démantèlement du Parc.

Le Propriétaire et le Fermier veilleront à ce que leur police d'assurance responsabilité civile les couvre bien pour tout dommage qu'ils pourraient accidentellement causer au Parc Eolien dans le cadre de leurs activités.

Les polices d'assurance susvisées comporteront une clause de renonciation à recours réciproque envers chacune des Parties et leurs assureurs respectifs.

#### **Article E.10. PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS**

L'ensemble des constructions, installations et aménagements réalisés par le Bénéficiaire sur les Biens pendant la durée de la Convention de servitudes resteront sa pleine et entière propriété, jusqu'à l'expiration de la Convention de servitudes.

En effet, le Propriétaire ou ses ayants cause ne deviennent pas propriétaires par accession des installations et aménagements réalisés par le Bénéficiaire sur les Biens pendant la durée de la Convention de servitudes, et ce conformément aux obligations de démantèlement et de remise en état qui pèsent sur le Bénéficiaire.

Ainsi à l'expiration de la Convention de servitudes, le Bénéficiaire sera tenu de restituer les Biens au Propriétaire après les avoir remis en état selon les textes législatifs et réglementaires applicables.

Le Propriétaire a dument été informé de l'obligation de démantèlement et de remise en état du Parc à l'issue de son exploitation, et ne saurait revendiquer la propriété des installations et aménagements réalisés par le Bénéficiaire une fois la durée de la Convention expirée.

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire

MG

### **Article E.11. OBLIGATIONS PARTICULIERES DU PROPRIETAIRE ET DU FERMIER**

Le Propriétaire et le Fermier, pendant la durée de la Convention de servitudes, s'interdisent d'implanter toute construction ou tout équipement susceptible de nuire directement ou indirectement au Parc et s'engagent à ne rien entreprendre qui puisse rendre plus difficile l'exploitation du Parc.

Le Propriétaire et le Fermier, pendant la durée de la Convention de servitudes, s'engagent à ne pas implanter, à moins de CINQ (500) mètres de l'une quelconque des éoliennes du Parc, toute construction ou tout équipement, sauf accord express, écrit et préalable du Bénéficiaire.

Le Propriétaire et le Fermier, pendant la durée de la Convention de servitudes, s'engagent à ne pas donner leur accord pour l'implantation, par un tiers quelconque, d'autres éoliennes dans un rayon de CINQ (5) km autour de chaque éolienne du Parc, sauf accord express, écrit et préalable du Bénéficiaire.

Le Propriétaire et le Fermier, pendant la durée de la Convention de servitudes, s'engagent à ne pas modifier la destination ou la configuration des Biens ou consentir toute servitude dans des conditions susceptibles de nuire directement ou indirectement au Parc, sauf accord express, écrit et préalable du Bénéficiaire.

Le Propriétaire et le Fermier pourront circuler sur les chemins construits par le Bénéficiaire. Toutefois, le consentement préalable de ce dernier sera nécessaire dans l'hypothèse où les véhicules seraient susceptibles d'endommager lesdits chemins.

### **Article E.12. RESILIATION**

Sous réserve des stipulations des présentes, il est précisé que la Convention de servitudes pourra être résiliée à tout moment de convention expresse entre les Parties.

En cas de défaut de paiement par le Bénéficiaire de DEUX (2) années consécutives de redevances, le Propriétaire aura le droit de faire prononcer en justice la résolution de la Convention de servitudes, après une sommation d'exécuter restée sans effet pendant NEUF (9) mois.

Toutefois, dans le cas où le Bénéficiaire aurait conféré des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers, cette sommation d'exécuter sera obligatoirement et concomitamment dénoncée aux tiers ayant régulièrement publié leurs droits au service de la publicité foncière. Cette dénonciation devra également être faite aux tiers qui se sont vus conférer par le Bénéficiaire une promesse de sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels et qui en ont informé le Propriétaire, directement ou par l'intermédiaire du Bénéficiaire.

Dans le cas où le Bénéficiaire aurait conféré ou promis de conférer des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers, aucune résiliation, ni demande en résolution judiciaire ne pourra intervenir avant l'expiration d'un délai de NEUF (9) mois à partir de la date à laquelle la sommation susvisée aura été dénoncée au titulaire de ces droits ou de ces promesses.

Seulement si, dans les NEUF (9) mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au Propriétaire leur substitution pure et simple dans les obligations du Bénéficiaire, le cas échéant, la demande en résolution judiciaire ou la résiliation pourra intervenir.

Le Propriétaire accepte par avance cette substitution si elle devait intervenir.

Par ailleurs, aucune modification ni résiliation amiable de la Convention de servitudes ne pourra intervenir sans l'accord express, préalable et écrit desdits tiers. Le Bénéficiaire s'engage à demander leur accord auxdits tiers avant toute modification ou résiliation amiable de la Convention de servitudes.

### **Article E.13. AUTRES STIPULATIONS DE LA CONVENTION DE SERVITUDES**

La Convention de servitudes sera complétée par les autres stipulations prévues par la Promesse.

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier




Paraphe du Bénéficiaire

HC

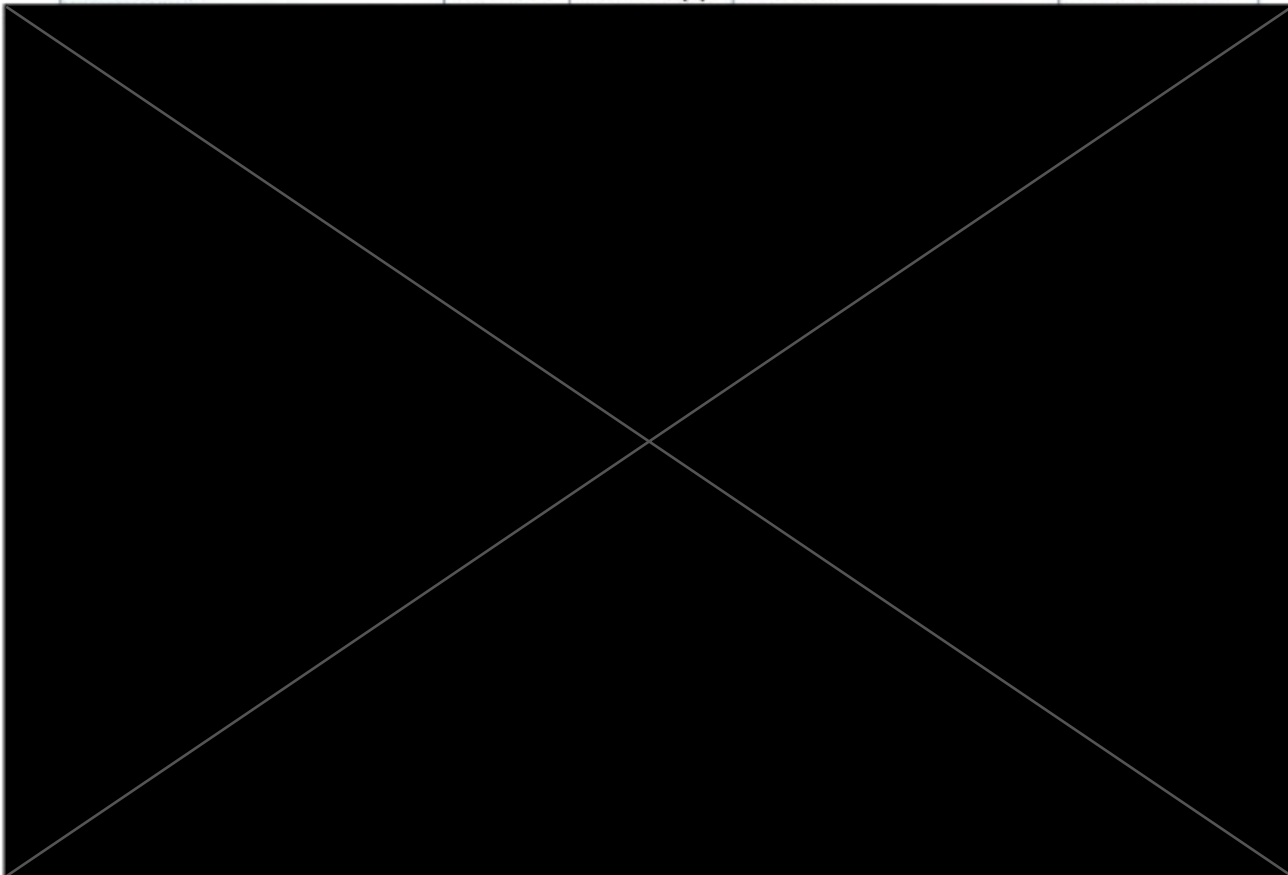


**ANNEXE F : MANDAT ET AUTORISATION DU PROPRIÉTAIRE EN VUE DES DEMANDES  
D'AUTORISATIONS ET DE LA REMISE EN ETAT DU SITE**

Je/Nous soussigné(s) 

Propriétaire(s) des parcelles cadastrées :

Commune	Section	Numéro(s)	Lieu-dit	Contenance
---------	---------	-----------	----------	------------



Atteste(ons) avoir conclu avec la société SOLVED ENERGIE, RCS Toulouse 508 886 132 (ci-après la « Société ») une promesse de bail emphytéotique, de convention de servitudes et de résiliation partielle de bail rural en vue d'implanter un parc éolien, notamment les éoliennes, les postes de livraison et/ou les équipements annexes, sur tout ou partie des terrains susmentionnés.

Autorise(ons) la Société à procéder au dépôt des demandes d'autorisations administratives en vue de la construction et de l'exploitation d'un parc éolien et de ses équipements annexes sur tout ou partie des terrains susmentionnés.

Autorise(ons) la Société à procéder à l'affichage de toute autorisation administrative sur les terrains susmentionnés pour les besoins du parc éolien.

Autorise(ons) la Société à procéder à l'ouverture d'un établissement secondaire pour les besoins du parc éolien.

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire

MG

Destine(ons), suite à l'arrêt de l'exploitation dudit parc éolien, les parcelles ci-dessus à l'usage suivant :

Émet(tons) un avis favorable quant aux conditions de démantèlement et de remise en état du parc éolien que la Société a exposé, conformément à la réglementation en vigueur (article 29 de l'arrêté du 26 août 2011 modifié par l'arrêté du 22 juin 2020 relatif aux installations de production 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), à savoir :

*« I. - Les opérations de démantèlement et de remise en état prévues à l'article R. 515-106 du code de l'environnement comprennent :*

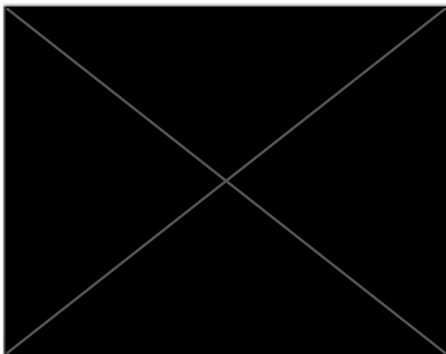
- *le démantèlement des installations de production d'électricité, des postes de livraison ainsi que les câbles dans un rayon de 10 mètres autour des aérogénérateurs et des postes de livraison ;*
- *l'excavation de la totalité des fondations jusqu'à la base de leur semelle, à l'exception des éventuels pieux. Par dérogation, la partie inférieure des fondations peut être maintenue dans le sol sur la base d'une étude adressée au préfet 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 ;*
- *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.*

[...] »

Conformément à l'article L.515-46 du Code de l'environnement, l'exploitant du parc éolien, ou en cas de défaillance la société mère de celui-ci, est responsable de son démantèlement et de la remise en état du site.

En outre, dès le début de la production l'exploitant constitue des garanties financières visant à couvrir, en cas de défaillance de sa part, les opérations de démantèlement et de remise en état du site.



Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire

TIG

11



**ANNEXE G : DOCUMENT D'INFORMATION PRÉCONTRACTUELLE**

*Paraphe du Propriétaire*

A black rectangular box containing a white signature consisting of two overlapping 'X' shapes.

*Paraphe du Fermier*

A black rectangular box containing a white signature consisting of two overlapping 'X' shapes.

*Paraphe du Bénéficiaire*

116

## ANNEXE H : DECLARATIONS DU PROPRIETAIRE ET DU FERMIER

Le Propriétaire déclare à la date de la présente Promesse, et, le cas échéant, s'engage à réitérer ces déclarations à la date de signature du Bail et/ou de la Convention de servitudes, que (*raier la mention inutile et paraphraser en face*) :

- Il bénéficie d'une origine trentenaire et régulière de propriété des Biens, outre sa propre acquisition, et s'oblige à en justifier dans l'acte authentique lors de sa signature ;
- Aucune charge hypothécaire et aucun privilège ne grève les Biens et aucune saisie, aucune interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer, ou aucun droit de retour ne s'y applique ;
- Les Biens ne font l'objet d'aucune demande en nullité, en résolution/resonation ou, plus généralement, en anéantissement des droits du Propriétaire ;
- Les Biens ne font pas l'objet, tant en demande qu'en défense, d'une procédure en cours, notamment pour des raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, remembrement, expropriation, réserve foncière (etc.), et ne sont pas susceptibles de donner lieu à une telle procédure ;
- Les Biens sont de libre disposition entre les mains du Propriétaire, et ne font l'objet d'aucun pacte de préférence, ni d'aucune promesse de vente antérieure en cours de validité ;
- Les Biens n'ont pas été acquis d'une SAFER, ou par suite d'un remembrement, notamment par voie d'échange, par voie de donation ou par vente conclue moins de DEUX (2) années avant la date des présentes ;
- Il n'a pas créé, ni laissé créer aucune servitude sur les Biens et il n'existe aucune servitude conventionnelle, légale ou judiciaire pouvant remettre en cause le Projet.

Le Propriétaire et le Fermier déclarent à la date de la présente Promesse et, le cas échéant, s'engage à réitérer ces déclarations à la signature du Bail et/ou de la Convention de servitudes que (*raier la mention inutile et paraphraser en face*) :

- Les Biens n'ont pas fait ni ne font l'objet d'une activité, notamment industrielle, pouvant présenter des risques environnementaux ou sanitaires ;
- Les Biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques ou des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ;
- Il n'y est consenti aucun droit autre que le bail rural du Fermier, les Biens étant libres de toute occupation, illicite, licite, précaire ou durable ;
- Ils ignorent l'existence de cavités souterraines, même remblayées, creusées par l'homme ou naturelles ;
- Les Biens n'ont jamais été traversés par un chemin ou une voie, qui serait, en partie au moins, recouverte aujourd'hui ;
- Les Biens n'ont jamais été inondés ou fait l'objet d'une coulée de boue ou d'un mouvement de terrain ;
- Les Biens n'ont jamais fait l'objet d'aucun remblai ;
- Les Biens ne sont pas équipés d'un système de drainage composé de canalisations souterraines ; si c'est le cas, le plan a été remis par le Propriétaire ou le Fermier au Bénéficiaire.

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire

ng



## ANNEXE I : DEMANTELEMENT ET GARANTIES FINANCIERES

A la date de signature des présentes, les textes en vigueur sur le démantèlement et les garanties financières des parcs éoliens sont :

- Les articles L. 515-46, R. 515-101, R. 515-102 et R.515-106 du code de l'environnement ;
- Le décret n° 2017-81 du 26 janvier 2017 relatif à l'autorisation environnementale
- L'arrêté du 26 août 2011 modifié par l'arrêté du 22 juin 2020 relatif aux installations de production 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.

**L'article L. 515-46 du code de l'environnement dispose :**

*« 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.*

*Pour les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, classées au titre de l'article L. 511-2, les manquements aux obligations de garanties financières donnent lieu à l'application de la procédure de consignation prévue au II de l'article L. 171-8, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées.*

*Un décret en Conseil d'Etat détermine, avant le 31 décembre 2010, les prescriptions générales régissant les opérations de démantèlement et de remise en état d'un site ainsi que les conditions de constitution et de mobilisation des garanties financières mentionnées au premier alinéa du présent article. Il détermine également les conditions de constatation par le préfet de département de la carence d'un exploitant ou d'une société propriétaire pour conduire ces opérations et les formes dans lesquelles s'exerce dans cette situation l'appel aux garanties financières. »*

### Sur les garanties financières

**L'article R. 515-101 du code de l'environnement dispose :**

*« 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. »*

**L'article R. 515-102 du code de l'environnement dispose :**

*« 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 à 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. »*

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire

TC

**Sur les opérations de démantèlement et de remise en état****L'article R. 515-106 du code de l'environnement dispose :**

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

1° Le démantèlement des installations de production ;

2° L'excavation d'une partie des fondations ;

3° La remise en état des terrains sauf si leur propriétaire souhaite leur maintien en l'état ;

4° La valorisation ou l'élimination des déchets de démolition ou de démantèlement dans les filières dûment autorisées à cet effet.

Un arrêté du ministre chargé de l'environnement fixe les conditions techniques de remise en état. »

L'arrêté du 26 août 2011 modifié par l'arrêté du 22 juin 2020 dispose :

Article 29 -

« I. - Les opérations de démantèlement et de remise en état prévues à l'article R. 515-106 du code de l'environnement comprennent :

- le démantèlement des installations de production d'électricité, des postes de livraison ainsi que les câbles dans un rayon de 10 mètres autour des aérogénérateurs et des postes de livraison ;

- 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 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 ;

- 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.

[...] »

Article 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. »

Article 31 - « L'exploitant actualise tous les cinq ans le montant de la garantie financière, par application de la formule mentionnée en annexe II au présent arrêté. »

Article 32 - « L'arrêté préfectoral fixe le montant de la garantie financière. »

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire





## ANNEXE J : MODELE DE FORMULAIRE DE RETRACTATION

Pour exercer votre droit de rétractation, veuillez renvoyer le présent formulaire à :

**SOLVEO ENERGIE**  
**3 bis route de Lacourtenourt**  
**31150 FENOUILLET**

*(Précisez : Prénom(s), Nom, Adresse, Qualité)*

**Je/Nous soussigné(s) (\*)**


**Agissant en qualité de propriétaire(s), ou, d'usufruitiers(s) ou de nu(s)-propriétaires(s)**

Vous notifie/notifions (\*) par la présente ma/notre (\*) rétractation à la promesse de bail emphytéotique, de convention de servitudes et de résiliation partielle de bail rural signée le ..... à ....., portant sur la mise à disposition des parcelles qui y sont mentionnées pour la réalisation d'un projet éolien par votre société.

**FAIT A :** ..... **LE :** .....

**SIGNATURE(S) :**

*(\*) Rayez les mentions inutiles et complétez les pointillés*

Paraphe du Propriétaire



Paraphe du Fermier



Paraphe du Bénéficiaire

116.