**PROMESSE**

**BAIL EMPHYTEOTIQUE - CONSTITUTION DE SERVITUDES**

## ENTRE

**1°)** 4+, ci-après : le « **PROMETTANT** » ou le « **BAILLEUR** », selon le contexte plus précisément identifié en **Annexe 1**.

**2°)** 4+**,** ci-après : l’ « **EXPLOITANT** », plus précisément identifié en **Annexe 1**.

**3°)** WKN France, SASU au capital social de 500 000 €, ayant son siège social à Nantes, 44100, immeuble « le Sanitat », 10, rue Charles Brunellière, immatriculée au RCS de Nantes, sous le numéro B 443 622 295, représentée par Roland STANZE, déclarant avoir tous pouvoirs à l’effet des présentes, ci-après : le

« **BENEFICIAIRE** » ou le « **PRENEUR** », selon le contexte. Ensemble ci-après : les « **Parties** ».

Et, en intervention :

* Madame / Monsieur Nom Prénom
* La société 4+

- **4+**

En qualité d’exploitant(s) **de fait** de tout ou partie des terrains ci-après, pour les engagements qui les concerne (« **INTERVENANT**») ,notamment **Articles 5** et **15**, et plus précisément identifié(s) en **Annexe 1**.

L’appellation « INTERVENANT » est générique et elle ne nuit pas à la solidarité et à l’indivisibilité existant entre eux et l’EXPLOITANT, le tout au bénéfice du PRENEUR / BENEFICIAIRE.

## EXPOSÉ

Le BENEFICIAIRE a notamment pour activité le développement, la construction et l’exploitation de fermes éoliennes. Sous réserve, entre autres, des résultats d’études de faisabilité et de l’obtention des autorisations nécessaires, il envisage de réaliser une telle ferme (ci-après : une « **Ferme éolienne** »), comprenant notamment une ou plusieurs éoliennes et leurs équipements accessoires (ci-après des « **Installations** »), voire un ou plusieurs postes de livraison.

Le PROMETTANT est propriétaire de terrain(s), qui pourraient être inclus dans le périmètre du projet du BENEFICIAIRE. Ces terrains sont actuellement utilisés par l’EXPLOITANT, en tout ou partie.

Dans le cadre précité, les Parties sont donc convenues de ce qui suit (ci-après : la « **Promesse** »).

## ARTICLE 1 – OBJET

Le PROMETTANT consent et s’oblige définitivement au bail emphytéotique1 et/ou aux servitudes2 ci-après (ci- après : le « **BAIL** » et les « **SERVITUDES** »).

Par application de l’article 1124 du Code civil, il ne pourra pas revenir sur son consentement pendant toute la durée de la Promesse.

Le BENEFICIAIRE y consent en tant que promesse. Avant la fin de la Promesse, il a donc la faculté de devenir emphytéote et/ou de constituer diverses SERVITUDES par simple levée d’option (**Article 11**).

## ARTICLE 2 – DÉSIGNATION

La Promesse porte sur les terrains dont les références cadastrales figurent en **Annexe 2** (ci-après : les « **Biens** »)

Ceux des Biens qui ne seraient pas pris à BAIL peuvent être l’objet de SERVITUDES.

## ARTICLE 3 – BAIL

Les éléments essentiels du BAIL sont les suivants, étant aussi indiqué que certaines clauses de l’acte final figurent déjà en **Annexe 5**.

## TYPE

Le BAIL est constitutif d’un droit réel3, faisant du PRENEUR le seul titulaire des constructions qu’il réaliserait sur les Biens loués, pour la durée du BAIL. Ainsi, le PRENEUR a la faculté d’édifier librement sur ces Biens et il dispose librement de ses droits. Le PRENEUR est cependant impérativement tenu de démanteler toute construction qu’il aurait édifiée ou faite édifier dans le cadre du BAIL après avoir mis définitivement fin à leur exploitation (voir **Article 3.4**).

## DURÉE DU BAIL

TRENTE (30) années pleines à compter de la naissance de ses effets.

1. Propriété temporaire, dont le locataire (« emphytéote ») est titulaire sur toute construction qu’il ferait sur le terrain loué (art. L. 451-1 et s. du Code rural). Ce terrain demeure la propriété du bailleur.
2. Droit par lequel une propriété (« fonds servant ») est partiellement mise au service d’un autre droit, notamment d’emphytéose (« fonds dominant »), par ex., afin de pouvoir y passer.
3. Droit comparable à une propriété mais restreint aux seules constructions que le PRENEUR réaliserait. Cette « propriété » des constructions s’arrête avec la fin du BAIL.

Avant la fin de cette durée, le PRENEUR a la faculté de la prolonger, UNE (1) fois, pour une période de DIX (10) années pleines, par lettre recommandée avec avis de réception (ci-après : « **LRAR**1 »).

Cette prolongation commence à l’instant qui précède la fin du BAIL en cours.2

Ainsi, le BAIL peut durer, à partir de sa prise d’effet, de TRENTE (30) ans, au minimum, à QUARANTE (40) ans, au maximum. Les cas de résiliation et de caducité figurent à l’**Annexe 5**.

## PRISE D’EFFET – ENTRÉE EN JOUISSANCE

Quoique le BAIL soit définitivement formé dès la levée d’option du BENEFICIAIRE (**Article 11**), la naissance de ses effets dépend encore de la réalisation de conditions suspensives (ci-après : les « **Conditions suspensives** »). Elles sont précisées en **Annexe 5**, ainsi que leur régime et leur délai de réalisation.

Entre la date de levée d’option et la date de réalisation des Conditions suspensives, le PRENEUR est cependant débiteur d’une « **Indemnité d’attente** » au profit du BAILLEUR et de l’EXPLOITANT, précisée en **Annexe 5**.

Après la réalisation des Conditions suspensives, l’entrée en jouissance du PRENEUR s’effectue à tout moment, ce dernier informant le BAILLEUR et l’EXPLOITANT au moins QUINZE (15) jours calendaires à l’avance, par LRAR. Sous la réserve de la tolérance prévue à l’**Article 5**, le BAILLEUR et l’EXPLOITANT sont tenus de laisser les Biens pris à BAIL libres de toute occupation, au plus tard lors de cette entrée en jouissance.

## JOUISSANCE ET DESTINATION

Dans la réalisation et l’exploitation de son projet, le PRENEUR assume l’ensemble de sujétions, coûts, responsabilités et assurances liés aux installations qu’elle réalise.

Le PRENEUR fait son affaire personnelle de toutes les formalités ou autorisations administratives nécessaires aux travaux et installations qu’elle entend réaliser. En tant que de besoin, le BAILLEUR s’engage à lui donner toute autorisation de nature à en permettre ou en

1. Entre les Parties, une communication par LRAR est réputée connue de son destinataire à la date de première présentation, cette date faisant foi entre elles. De plus, tout délai se rapportant à une LRAR part à compter du lendemain (0 heure) de sa date de première présentation.
2. Ce mécanisme répond à la situation d’incertitude que le PRENEUR peut rencontrer vers la fin d’une période en cours, concernant le marché de la vente d’électricité, ainsi que les techniques existantes ou encore le coût d’entretien et d’exploitation de ses constructions.

faciliter l’obtention.

Avant tout début de chantier, le PRENEUR informe le BAILLEUR du calendrier prévisionnel, des mesures envisagées pour tenir compte de l’ensemble des réseaux et aménagements existants et de contenir les nuisances.

Un état des lieux contradictoire peut être dressé à l’initiative de la plus diligente des Parties, avant le début des travaux.

Les travaux sont réalisés dans le respect des règles de l’art et des autorisations obtenues. Vis-à-vis du BAILLEUR, le PRENEUR demeure responsable de l’entretien et des réparations de ses constructions.

Avant la fin du BAIL, quelle qu’en soit la cause, le BENEFICIAIRE doit démanteler les différentes constructions ou installations qu’elle a réalisées sur les Biens comme sur les assiettes de SERVITUDES, dans les conditions prévues par la réglementation applicable à la date du démantèlement, sans préjudice de la possibilité pour le BAILLEUR d’émettre un avis différent et de le communiquer au BENEFICIAIRE avant qu’il ne dépose ses premières demandes d’autorisations administratives de construire et d’exploiter son projet.

A cet effet, le BENEFICIAIRE prévient le BAILLEUR au moins UN (1) mois avant ce dépôt, par LRAR. S’il souhaite émettre un avis personnel sur le démantèlement, le BAILLEUR doit le porter à la connaissance du BENEFICIAIRE, par LRAR également. Il peut utiliser à cet effet le document en **Annexe 4 *bis***. A défaut, le BAILLEUR est censé s’en remettre aux données réglementaires de démantèlement telles qu’applicables au moment où il aura lieu.

Conformément au droit, le BENEFICIAIRE s’engage à constituer une garantie financière de démantèlement et, ce, au plus tard avant la mise en service industriel des installations qu’il envisage.

## RÉMUNÉRATION DU BAILLEUR

La rémunération due au BAILLEUR, en contrepartie du BAIL, figure à l’**Article 8**.

## ARTICLE 4 – SERVITUDES

Les éléments essentiels des SERVITUDES sont les suivants.

## OBJETS

* l’**enfouissement** de câbles et de canalisations à une profondeur d’au moins QUATRE-VINGTS (80) centimètres
* le **surplomb**, tant en aérien qu’au sol, sur toute la surface couverte par les pâles d’éoliennes
* le **passage** jusqu’à l’emprise du BAIL, en tous temps et

heures, de tous véhicules et personnes, pour y accéder et en partir, sur une bande d’une largeur de CINQ (5) mètres en ligne droite et jusqu’à DIX (10) mètres en courbe

* La **préservation du flux éolien**, évitant la constitution d‘obstacle à l’écoulement du vent

S’y adjoignent des servitudes d’exercice temporaires et limités, pour les besoins des phases de chantier (construction, maintenance, démantèlement), telles que le « **tour d’échelle** » et **l’élargissement des accès** (voir **Annexe 5**).

## ASSIETTE

Les SERVITUDES s’exercent sur ceux des Biens qui ne seraient pas pris à BAIL.

## PRISE D’EFFET – DURÉE

* ***Prise d’effet*** : quoique les SERVITUDES soient définitivement formées dès la levée d’option du BENEFICIAIRE (**Article 11**), la naissance de leurs effets demeure soumise à la réalisation des Conditions suspensives.
* ***Durée*** : identique à celle prévue à l’**Article 3.2**.

## RÉMUNÉRATION DU BAILLEUR

La rémunération due au BAILLEUR, en contrepartie des SERVITUDES, figure à l’**Article 8**.

## RÉGIME

Selon l’objet de SERVITUDE pour lequel le BENEFICIAIRE lève l’option (un, plusieurs ou tous), le PROMETTANT et l’EXPLOITANT (dans la mesure de ses droits) lui reconnaissent la faculté de procéder aux travaux qui s’y rapportent et à leur entretien, aux seuls frais, risques et périls du PRENEUR. Les installations résultant de ces travaux appartiennent exclusivement au PRENEUR jusqu’à la fin des SERVITUDES.

Pendant la durée de ces travaux (de réalisation ou d’entretien), le BAILLEUR et l’EXPLOITANT le laissent avoir accès aux terrains concernés et lui permettent d’utiliser comme emprise au sol la superficie raisonnablement nécessaire à ces travaux.

## ARTICLE 5 – ENGAGEMENT DE RÉSILIATION

En cas de levée d’option de BAIL, les Biens loués doivent être libres de tous droits de l’EXPLOITANT.

Ainsi, l’EXPLOITANT et le PROMETTANT consentent et s’obligent définitivement à la résiliation de tout droit d’exploiter leurs droits sur les emprises du BAIL. Ils ne pourront revenir sur leur consentement pendant la durée de la Promesse.

La fin des droits de l’EXPLOITANT sur les emprises du BAIL se produit à la réalisation des Conditions

suspensives (**Annexe 5**). Elle intervient un instant de raison avant la naissance des effets du BAIL.

Nonobstant cette résiliation, par tolérance, à titre précaire et gratuit, l’EXPLOITANT peut encore continuer à exploiter les emprises du BAIL jusqu’à l’entrée en jouissance du PRENEUR, ce dernier l’en informant préalablement par LRAR.

Le PRENEUR indemnise l’EXPLOITANT de tout dommage aux cultures subi du fait de la fin de cette tolérance, conformément au barème de la Chambre d’Agriculture localement compétente.

L’EXPLOITANT et le PROMETTANT font leur affaire personnelle de toute conséquence possible de cette résiliation dans leurs rapports, ainsi que dans le rapport de chacun avec tous tiers, notamment en ce qui concerne les aides et subventions liées aux emprises sur lesquelles les droits de l’EXPLOITANT cessent.

Dans la mesure de ses droits, l’INTERVENANT s’engage aussi à quitter les lieux à première demande du BENEFICIAIRE ou de l’EXPLOITANT. Ces lieux doivent être en bon état d’entretien courant.

## ARTICLE 6 – CONCILIATION DE DROITS

L’EXPLOITANT consent à ce que les SERVITUDES puissent être constituées sur les Biens qu’il continuerait d’exploiter. Il s’engage ainsi, plus largement, à concilier ses droits avec les SERVITUDES (en ce inclus leurs travaux, leur exercice et leur présence).

L’EXPLOITANT s’engage ainsi à ne pas y faire obstacle. Corrélativement, il s’engage aussi à ne se prévaloir d’aucune garantie d’éviction auprès du PROMETTANT. Il s’engage également à ce que, à proximité de ces servitudes, n’ait lieu:

* aucune culture susceptible d’endommager les canalisations, câbles électriques et autres lignes souterraines sur leur parcours ;
* aucun labour de plus de CINQUANTE (50) centimètres de profondeur ;
* aucune plantation ou pousse d’arbres à racines profondes ;
* aucun enfoncement dans le sol des pieux ou piquets de plus de CINQUANTE (50) centimètres de long ;
* aucune utilisation d’excavatrice.

Sur les parcelles sur lesquelles ses droits continuent, l’EXPLOITANT s’engage aussi à ne pas procéder à la surélévation de bâtiments/installations existant(e)s, et à ne pas implanter de bâtiments, constructions, d’installations ou plantations de haute taille et, plus généralement, à ne pas procéder ou laisser s’établir d’obstacle possible au libre écoulement du vent.

La naissance des effets de cette conciliation se produit à

la réalisation des Conditions suspensives (**Annexe 5**). Sa durée est identique à celle prévue à l’**Article 3.2**.

Entre la date de levée d’option de SERVITUDES et la date de réalisation des Conditions suspensives, le PRENEUR est débiteur d’une « **Indemnité d’attente** » au profit de l’EXPLOITANT, décrite à l’**Annexe 5**.

## ARTICLE 7 – RÉMUNÉRATION DE L’EXPLOITANT

En contrepartie de l’ensemble de ses engagements, qui rendent possible le BAIL et/ou les SERVITUDES, le PRENEUR rémunère l’EXPLOITANT, de la manière prévue à l’**Article 8**.

Cette rémunération a une durée identique à celle prévue à l’**Article 3.2**. Néanmoins, si le bail rural (ou tout autre type de contrat permettant l’exploitation) de l’EXPLOITANT cesse préalablement, cette rémunération cesse également.

Par principe, les indemnités qui étaient jusqu’alors dues à l’EXPLOITANT seront, à l’avenir, dues au BAILLEUR et, selon le cas, elles viendront augmenter les sommes dues en contrepartie du BAIL et/ou des SERVITUDES.

Par exception, les indemnités qui étaient jusqu’alors dues à l’EXPLOITANT seront, à l’avenir, dues à toute personne mentionnée par le Code rural en matière de transfert de bail rural, sur les terres concernées (par cession, dévolution, apport du droit au bail ou mise à disposition de ce bail).

En ce dernier cas, l’EXPLOITANT le cas échéant, s’engage à faire consentir toute personne à qui le bail rural est ainsi transféré à respecter les engagements qu’il prend au profit du BENEFICIAIRE, toute personne venant à ses droits devant prendre corrélativement le même engagement.

## ARTICLE 8 – ENGAGEMENTS FINANCIERS DU PRENEUR

Sauf mention contraire expresse, ces engagements profitent au BAILLEUR et à l’EXPLOITANT, et le PRENEUR verse à chacun la moitié des sommes prévues ci-dessous.

## MONTANTS

* + 1. **En contrepartie des engagements qui permettent le BAIL** (et outre les indemnités prévues à l’**Article 3.3**)

1. **CINQ CENTS (500) €1** par an, à compter de la réalisation des Conditions suspensives. Ce montant (hors exploitation) a été fixé de gré à gré entre les Parties, compte tenu de la valeur d’usage des terrains concernés nus.
2. L’ensemble des montants mentionnés ici s’entend HT.

Ce montant augmente dans l’un et/ou l’autre des cas suivants.

1. A compter du jour d’une mise en service d’éolienne(s) (correspondant au début de l’injection dans le réseau public de l’électricité de la Ferme éolienne), le montant ci-dessus est augmenté et porté au résultat du calcul suivant : nombre de mégawatts installés sur les Biens multiplié par **3+ (3+) €**, par an.

et/ou

1. A compter du jour d’une mise en service (définie ci- dessus) d’un ou de plusieurs postes de livraison, ce montant est augmenté de la somme suivante : **MILLE CINQ CENTS (1.500) €** par an et par poste de livraison construit sur les Biens2.
2. Le montant prévu au **ii)** et/ou **iii)**, ci-avant, diminue du lendemain de la fin du démantèlement des éoliennes et/ou du ou des postes(s) de livraison et, ce, jusqu’au terme du BAIL. Il est alors ramené à **CINQ CENTS (500) €** par an.
   * 1. **En contrepartie des engagements qui permettent les SERVITUDES**

* **Enfouissement (câbles et canalisations)** : UN (1) euros et CINQUANTE (50) centimes par mètre linéaire, payé une fois pour toute, à la première date anniversaire de la réalisation des conditions suspensives, ce paiement couvrant la durée la plus longue prévue à l’**Article 3.2**, au profit du seul BAILLEUR, soit 40 années.

Compte tenu du caractère forfaitaire de cette indemnité, quelle que soit la durée possible de la SERVITUDE, de la plus courte à la plus longue, il n’est procédé à aucun remboursement de l’indemnité perçue, si la durée était plus courte que le maximum prévu, ni à aucun complément, si la durée dépassait le minimum prévu.

* **Surplomb** : TROIS CENTS (300) euros par an, au profit du seul BAILLEUR.
* **Passage** : CINQUANTE (50) centimes d’euros par mètre carré et par an.

## MODALITÉS

* + 1. **Modalités communes**

*Naissance des rémunérations* : à la réalisation des

1. Ce système permet qu’une redevance soit due, avec certitude, dès la naissance des effets du BAIL. Son montant augmente quand la PRENEUR commence des travaux sur les terrains loués. Cette phase étant proche de l’exploitation de son projet, le PRENEUR peut alors assumer un montant supérieur et il commence, alors seulement, à véritablement utiliser les emprises louées.

Conditions suspensives

*Calcul* (*prorata temporis*), en tant que de besoin et sauf mention contraire expresse.

*Échéance* : date anniversaire de la réalisation des Conditions suspensives.

*Exigibilité* : à terme échu.

*Délai de paiement* : TRENTE (30) jours à compter de la date d’échéance, et sous réserve d’une facture dûment établie.

*Retard* : taux EURIBOR UN (1) mois augmenté de TROIS

(3) pourcents, à compter du premier jour de retard (*i.e.* 31e jour après la date d’échéance), sans besoin de relance

*Mode* : virement, sur le compte du BAILLEUR et sur celui de l’EXPLOITANT

* + 1. **Modalités particulières**

*Révision* : selon les modalités décrites en **Annexe 5** et applicables :

* à toute somme prévue au (**ii**) et/ou au (**iii**) de l’**Article 8.1.1**
* à toute somme due au titre de la servitude de surplomb et de celle de passage
  + 1. **Contributions et charges**

Outre le paiement de ces contreparties financières, le PRENEUR acquitte les taxes, impôts et charges de type foncier afférents aux emprises du BAIL.

## ARTICLE 9 – DURÉE DE LA PROMESSE

HUIT (8) années à compter de la signature des présentes par toutes les Parties.

En l’absence de levée d’option du BENEFICIAIRE avant la fin de la Promesse, celle-ci est caduque par la seule échéance de son terme. Aucune indemnité n’est due de ce seul fait.

## ARTICLE 10 – DIVISION CADASTRALE

Quoique le consentement du PROMETTANT (et, corrélativement, celui de l’EXPLOITANT) porte sur l’ensemble des Biens, il est convenu que : l’emprise d’une éolienne correspond à 3 000 m², plateforme, et aire de grutage incluses ; l’emprise d’un poste de livraison correspond à 200 m². Une marge de tolérance de plus ou moins 15% est convenue, en considération de

la situation objective des Biens concernés1.

Ainsi, les Parties reconnaissent au BENEFICIAIRE la faculté de faire redessiner librement les limites cadastrales des emprises du BAIL, pour en limiter la surface et laisser libre le reste des Biens, hors du BAIL, en fonction des autorisations qu’il obtient et des contraintes techniques de sa Ferme éolienne.

A cet effet, le BENEFICIAIRE présente un projet de division au PROMETTANT (et à l’EXPLOITANT), qu’ils s’engagent à signer dès lors qu’il correspond aux principes posés dans les deux précédents paragraphes. Sur cette base, le BENEFICIAIRE a mandat de faire procéder aux opérations de division, à ses frais exclusifs. Un exemplaire du mandat type figure **Annexe 4**.

Si elles ont lieu, ces opérations isolent parmi les Biens :

* les zones à prendre finalement à BAIL,
* le surplus des Biens, sur lequel des SERVITUDES peuvent s’exercer.

Ainsi, les droits de l’EXPLOITANT et du PROMETTANT peuvent continuer sur ce surplus.

## ARTICLE 11 – LEVÉE D’OPTION

Le PROMETTANT et l’EXPLOITANT, dans la mesure de leurs droits, reconnaissent au BENEFICIAIRE la faculté de lever certaines ou toutes les options issues des présentes. Ainsi, le BENEFICIAIRE peut ne lever que l’option de SERVITUDES (pour l’un, plusieurs ou tous ses objets).

Toute levée d’option suffit à former le BAIL (et la résiliation des droits de l’EXPLOITANT, à due concurrence) et/ou les SERVITUDES (et la conciliation de droits, corrélativement) de manière définitive, à sa date et en son lieu, cette formation n’étant pas repoussée à la signature d’un acte en la forme notariée (et sans préjudice des Conditions suspensives qui doivent encore se réaliser).

Pour informer le PROMETTANT et l’EXPLOITANT de toute levée d’option, le BENEFICIAIRE leur envoie une LRAR, à l’adresse indiquée dans les présentes. Le BENEFICIAIRE peut utiliser tout autre moyen, telle la remise en mains propres contre récépissé ou la sommation par voie d’huissier.

A cette occasion, le BENEFICIAIRE précise la surface prise

1 Ces surfaces correspondent aux besoins habituellement rencontrés, qui peuvent varier selon la topographie des lieux, le type de machines implantées, les exigences de leur constructeur et les autorisations, d’urbanisme et d’environnement.

à BAIL, ainsi que sa localisation, par exemple au moyen d’un plan ou d’un document de division cadastrale (**Article 10**).

S’agissant de l’option de SERVITUDE(s), s’il l’exerce, le BENEFICIAIRE indique aussi au PROMETTANT et à l’EXPLOITANT le nombre et l’objet des SERVITUDES retenues, ainsi que leur assiette d’exercice et, lorsqu’elles entrent en ligne de compte, leurs dimensions respectives (longueur, surface, etc.).

A l’occasion de cette information, le BENEFICIAIRE peut donner rendez-vous au PROMETTANT et à l’EXPLOITANT en l’Etude d’un Notaire proche des Biens, auquel les Parties s’engagent à se rendre.

Il est rappelé que les documents notariés ne sont dressés que pour constater la formation du BAIL et/ou des SERVITUDES (ainsi que, le cas échéant, de la résiliation des droits de l’EXPLOITANT et la conciliation de ses droits avec les SERVITUDES concernées), déjà formés par la levée d’option. Cette constatation authentique est destinée à permettre une publication au Service de la Publicité Foncière.

Avant la date de ce rendez-vous, ledit Notaire prépare les actes, en respectant les dispositions des présentes et de l’**Annexe 5**. Ensuite, le Notaire envoie le projet aux Parties par LRAR. Les Parties s’engagent à lui fournir toute pièce qu’il demanderait dans ce cadre, ainsi qu’à participer à la constatation écrite de ces actes.

L’ensemble des frais, droits et honoraires relatifs à ces actes est à la charge du PRENEUR, ainsi que le coût de leur publication.

En cas de refus de l’une des Parties de se rendre chez le Notaire ou de signer les actes notariés, la carence ou les difficultés étant constatées, les Parties acceptent expressément qu’une décision de justice puisse constater la rencontre de leurs volontés, réalisée dès levée d’option et, en conséquence, que les actes ainsi formés puissent notamment faire l’objet d’une exécution forcée, l’article 1221 du Code civil ne l’empêchant pas. Les Parties reconnaissent que rien, dans les droits auxquels elles consentent, n’est d’une nature « *impossible* » ou « *manifestement disproportionné entre son coût pour son débiteur et son intérêt pour son créancier* » (par référence à l’article 1221 précité).

## ARTICLE 12 – PRÉSENCE SUR LES BIENS

Le PROMETTANT et l’EXPLOITANT autorisent le BENEFICIAIRE, à compter de la signature de la Promesse (et même après levée d’option, jusqu’à la réalisation des Conditions suspensives) à procéder sur les Biens à toute intervention en vue de mettre en œuvre son projet. Ainsi, le BENEFICIAIRE peut procéder à tout opération,

étude, diagnostic, test, mesure, relevé, démarche et travaux de toute nature préalables et nécessaires au bon développement de son projet. Limitée à ce besoin, ces autorisations ponctuelles n’altèrent pas la possibilité de poursuivre l’exploitation des Biens.

Dans ce cadre, le BENEFICIAIRE peut notamment :

* se rendre lui-même, ainsi que ses conseils, prestataires, ingénieurs, techniciens et consultants, sur les Biens, à tout moment, et y demeurer le temps nécessaire. De façon générale, les personnes précitées auront un accès sans réserve aux Biens ;
* procéder à l’installation et au maintien des équipements nécessaires à la mise au point de son projet (mesures physiques, de bruit, etc.) ;
* réaliser tous travaux et opérations sur les Biens, tels que sondages, travaux de reconnaissance, dégagement de voies d’accès, acheminement et stationnement de tous véhicules, installations et outillages nécessaires ;
* réaliser des sondages géotechniques, impliquant la réalisation de carottages par forage, des sondages à la pelle mécanique et la pose de sondes piézométriques devant être laissées sur les Biens pendant 12 mois au plus ;
* réaliser un pré-diagnostic archéologique, effectué par l’Institut National de Recherches Archéologiques Préventives, impliquant des sondages superficiels à la pelle mécanique ;
* déposer auprès des autorités administratives compétentes toutes demandes, déclarations préalables et autorisations nécessaires ou utiles aux études et à la réalisation du Projet (Urbanisme, Environnement, Energie, Industrie, raccordement électrique, etc.), et, plus particulièrement, déposer toute demande d’autorisation permettant la construction et l’exploitation de sa Ferme éolienne. Le BENEFICIAIRE s’engage à informer le PROMETTANT et l’EXPLOITANT des choix des emplacements des installations et, dans toute la mesure du possible, de prendre en compte les principales contraintes exprimées ;
* faire procéder aux études nécessaires en vue de tous branchements et raccordements (réseau électrique, lignes téléphoniques, etc.).

Le BENEFICIAIRE s’engage à informer le PROMETTANT et l’EXPLOITANT de la nature des travaux et des opérations et à prendre en compte leurs principales contraintes. Dans le cas où des travaux de type destructif devraient avoir lieu, le BENEFICIAIRE sollicite préalablement une autorisation *ad hoc* du PROMETTANT et de l’EXPLOITANT.

L’EXPLOITANT renonce donc au profit du PRENEUR à se prévaloir de son droit d’utiliser les Biens, dans la seule mesure liée aux besoins des études préalables. Dans cette même mesure, il renonce également à invoquer la garantie d’éviction du PROMETTANT.

Enfin, le PRENEUR indemnise l’EXPLOITANT des dommages directs qu’il aurait occasionnés aux cultures. Cette indemnité suit le barème de la Chambre d’Agriculture compétente. Si ce barème est inexistant ou inadapté à la situation, le PRENEUR et l’EXPLOITANT s’engagent à trouver une solution amiable pour évaluer la perte et déterminer le montant du dédommagement, en s’inspirant néanmoins soit de ce barème, soit de tels barèmes, pour fixer l’indemnité de manière adéquate et raisonnable. A défaut d’accord, le plus diligent des deux sollicite la désignation d’un expert par voie judiciaire. Les frais d’expertise sont intégralement supportés par celui dont l’avis est le plus éloigné de celui de l’expert.

## ARTICLE 13 – PRÉSERVATION DES DROITS DU BENEFICIAIRE DURANT LA PROMESSE

Le PROMETTANT et l’EXPLOITANT s’engagent à ne rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire aux intérêts du BENEFICIAIRE et de son projet.

A cette fin, le PROMETTANT réserve les Biens au projet du BENEFICIAIRE. Compte tenu de cette exclusivité, et afin de donner plein effet aux présentes, le PROMETTANT et l’EXPLOITANT s’engagent à ne pas participer, directement ou indirectement à tout type d’autre projet de parc éolien, dans un rayon de MILLE CINQ CENTS (1 500) mètres des limites externes des Biens.

Sauf accord préalable et exprès du BENEFICIAIRE, le PROMETTANT et l’EXPLOITANT s’engagent à ne pas consentir, directement ou indirectement, de droit susceptible de concurrencer ou de restreindre ceux que le BENEFICIAIRE tire des présentes.

Ils s’engagent aussi à n’apporter aucun changement/modification matériel(le) aux Biens, susceptible d’en changer la nature, la destination ou de les déprécier.

Ils s’engagent à informer le BENEFICIAIRE par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification, autre que celui/celle interdite, concernant les Biens (que ce soit matériellement ou juridiquement), en tout ou partie, en fournissant tous les éléments garantissant le maintien des droits du BENEFICIAIRE issus de la Promesse.

Le BENEFICIAIRE se réserve le droit de demander en justice la sanction de tous actes contraires à ses droits et

autre société commerciale de son choix, les caractéristiques de cette dernière n’étant pas déterminantes pour eux.

Ainsi, le PROMETTANT et l’EXPLOITANT agréent dès à présent la ou les personnes qui, en cas de substitution, deviendraient leur cocontractant au titre de la Promesse.

En ce cas de substitution dans la qualité de BENEFICIAIRE, le PROMETTANT et l’EXPLOITANT en sont

informés par LRAR.

Le nouveau bénéficiaire est engagé directement envers le PROMETTANT et l’EXPLOITANT, ce qui libère corrélativement le BENEFICIAIRE vis-à-vis d’eux à la date à laquelle le transfert leur a été notifié par LRAR.

**Changement dans la propriété des Biens** : en cas de modification dans la propriété des Biens (vente, apport, échange, démembrement, constitution d’une servitude ou de plusieurs, etc.), le PROMETTANT s’engage à obtenir préalablement l’engagement écrit et daté de tout nouveau titulaire de droit sur les Biens d’exécuter la Promesse, au profit du BENEFICIAIRE, l’écrit ainsi dressé devant impérativement comporter la mention d’un engagement de garantie de bonne exécution donné par l’actuel PROMETTANT.

Le PROMETTANT s’engage également à en informer le BENEFICIAIRE par LRAR sans délai, en lui adressant à cette occasion l’original de l’écrit précité.

**Changement dans l’exploitation des Biens** : en cas de changement d’EXPLOITANT, le PROMETTANT et l’EXPLOITANT s’engagent à faire reprendre les présentes par tout nouvel EXPLOITANT, par écrit, un exemplaire étant réservé au BENEFICIAIRE.

## ARTICLE 15 – DECLARATIONS

**Relativement aux Biens**. Le PROMETTANT et l’EXPLOITANT déclarent, chacun respectivement et sans garantie particulière1, que, à leur connaissance :

* il ne s’y exerce aucune servitude (légale ou conventionnelle), charge ou restriction ;
* ils n’ont pas été acquis par suite d’un remembrement ou d’un échange lié à un remembrement ou par voie de donation ;
* ils ne sont grevés d’aucun droit, de quelque nature que ce soit, au profit d’un tiers (notamment une promesse ou un pacte de préférence), à l’exclusion des droits de

de mettre en œuvre toute action susceptible de

préserver ses droits issus de la Promesse.

## ARTICLE 14 – CHANGEMENT DE CONTRACTANT

**Changement de bénéficiaire** : le PROMETTANT et l’EXPLOITANT consentent à ce que le BENEFICIAIRE substitue dans sa qualité de Partie à la Promesse toute

1 La raison de ces déclarations est de fournir au BENEFICIAIRE, le plus tôt possible dans son projet, des informations qui pourraient lui échapper ou qu’elle pourrait ne découvrir que tardivement.

l’INTERVENANT ;

* ils ne font l’objet, tant en demande qu’en défense, d’aucune procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, revendication de propriété, etc.) et que, raisonnablement, ils ne sont pas susceptible d’y donner lieu ;
* aucun sinistre n’y a jamais été déclaré ;
* ils n’ont jamais été inondés ou faits l’objet d’une coulée de boue ou d’un mouvement important de terrain ;
* ils n’ont jamais fait l'objet d'aucun remblai (terre, déchets, débris, etc.) ;
* ils n’ont jamais été traversés par un chemin, une voie, qui serait en partie, au moins recouverte aujourd’hui ;
* ils n’ont pas fait ni ne font l’objet d’une activité pouvant présenter des risques environnementaux ou sanitaires ;
* il ne se trouve pas, dans son sous-sol, d’installations (notamment de drainage), de vestiges archéologiques, de cavités même remblayées désormais, creusées par l’homme ou naturelles.

Enfin, le PROMETTANT déclare être le seul et unique propriétaire des Biens.

**Relativement à leur capacité**. Les Parties déclarent, chacune respectivement (et chaque représentant d’une Partie, en ce qui concerne sa personne et celle qu’il représente) :

* disposer de sa pleine capacité sans aucune restriction et de toutes les autorisations, délibérations ou habilitations pour consentir à la Promesse
* ne pas avoir fait, ni ne faire, ni n’être – à sa connaissance – susceptible de faire l'objet de mesures visées au Livre VI du Code de commerce relatif aux difficultés des entreprises et portant sur la procédure de conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire et qu'aucune mesure visant à obtenir la nomination d'un mandataire *ad hoc*, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes susvisés, n'est susceptible d'être introduite par un tiers,
* n’être concernées pas aucune demande en nullité ou dissolution,
* que les éléments relatés dans son identification sont exacts
* que la signature de la Promesse ne contrevient à aucun contrat ou engagement important auquel elle est partie, ni à aucune loi, réglementation ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés de cette Promesse. Spécialement, en y consentant, elle ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers autrui ou envers l’INTERVENANT.
* que rien, dans sa situation, n’est de nature à faire obstacle à la Promesse ou à en remettre en cause la validité ou l’efficacité.

Les Parties s’engagent à transmettre réciproquement toute information, en cas de changement de l’un, quelconque, des points ci-dessus durant la Promesse.

## ARTICLE 16 – DIVERS

***Domicile*** : pour l’exécution de la Promesse et de ses suites, les Parties font élection de domicile en leurs adresses/sièges sociaux respectifs, visés lors de leur identification.

***Litiges*** : toute difficulté relative à l’interprétation et à l’exécution de la Promesse est soumise, à défaut d’accord amiable des Parties, aux juridictions situées dans le ressort dans lequel le défendeur a son domicile/siège social. Si le PROMETTANT est un particulier agissant hors de son activité professionnelle, il lui est possible, préalablement à toute saisine d’une juridiction, de recourir à un médiateur de la consommation dans les conditions prévues au Titre Ier du Livre VI du Code de la consommation (articles L. 611-1 et suivants).

***Divisibilité – Modifications*** : si une ou plusieurs des stipulations de la Promesse devait être tenues pour inefficaces, non valables ou déclarées telles, en application d’une loi, d’un règlement ou à la suite d’une décision de justice exécutoire, les autres stipulations n’en demeurent pas moins valables et efficaces. En ce cas, les Parties s’efforcent de bonne foi de substituer aux dispositions non valables ou inefficaces toutes autres stipulations de nature à maintenir l’équilibre économique des présentes.

***Confidentialité*** : les Parties s’engagent à assurer la stricte confidentialité envers tout tiers du contenu du présent contrat, sauf dans la mesure imposée par les textes en vigueur ou par une décision de justice passée en force de chose jugée ou au profit d’un professionnel tenu au secret en vertu des règles de sa profession (notaire, huissier, avocat, comptable).

***Négociations*** : après avoir pu débattre des aspects particuliers et de l’équilibre global d’un accord entre elles, les Parties ont consenti à la Promesse librement et de manière éclairée. Dans la Promesse, tout droit réservé à l’une des Parties et toute clause apparemment inégale entre elles résultent de la répartition des risques du projet de Ferme éolienne, telle que les Parties l’ont acceptée. L’équilibre entre les Parties réside dans l’ensemble de la Promesse et non dans un ou quelques passages isolés de ceux qui les précèdent, les suivent et les entourent.

## ARTICLE 17 – ANNEXES

Les Annexes suivantes font partie intégrante de la Promesse, étant précisé que, conformément au droit, les Parties se libèrent mutuellement d’avoir à en parapher les pages (sauf en cas de rature ou d’ajout manuscrit, dans la marge en face) :

**Annexe 1 Identifications complémentaires Annexe 2 Références cadastrales**

**Annexe 3 Titre d’habilitation à construire Annexe 4 Mandat (division cadastrale) Annexe 4*bis* Avis sur le démantèlement Annexe 5 Clauses déjà convenues**

**Annexe 6 Document d’information**

Ce document d’information (**Annexe 6**) a été présenté et expliqué au PROPRIETAIRE et/ou à l’EXPLOITANT avant qu’ils ne consentent à la Promesse. En signant les présentes, le PROPRIETAIRE et l’EXPLOITANT reconnaissent avoir reçu une information claire et compréhensible, relative au projet éolien et à la Promesse.

Fait en ............. exemplaires originaux et identiques, autant que de Parties, plus DEUX (2) aux fins d’enregistrement remis au BENEFICIAIRE s’il décidait d’y faire procéder.

|  |  |
| --- | --- |
| **Le BENEFICIAIRE**  Le A | **Le PROMETTANT**  Le A |
| **L’EXPLOITANT**  Le A | **L’INTERVENANT**  Le A |

# ANNEXE 1

## IDENTIFICATIONS COMPLEMENTAIRES

En cas de pluralité de personnes rassemblées sous la dénomination « PROMETTANT/BAILLEUR » et/ou de personnes rassemblées sous la dénomination « EXPLOITANT » et/ou de personnes rassemblées sous la dénomination «INTERVENANT», elles s’engagement solidairement, de manière active et passive, et à l’indivisibilité, existant entre elles, y compris des époux, et au profit du

« BENEFICIAIRE/PRENEUR », sans que cette solidarité et cette indivisibilité soient rappelées chaque fois.

1. **Personnes physiques**

M. ou Mme

Né(e) le à

De nationalité Demeurant à

Qui déclare être (rayer les mentions inutiles et parapher en marge) :

* célibataire
* veuf (ve)
* pacsé (e)
* marié (e)

Agissant en qualité de (rayer la mention inutile et parapher en marge) : **propriétaire ET/OU propriétaire indivis ET/OU usufruitier ET/OU nu propriétaire.**

Qualité particulière de l’intéressé(e) (rayer la mention inutile et parapher en marge) : **PROMETTANT** OU **EXPLOITANT OU INTERVENANT**

**ASSISTANCE (personnes en curatelle)** [NOM du curateur], né 542+, domicilié à 542+, atteste par ma signature avoir exécuté ma mission d’assistance et de conseil de 542+

**AUTORISATION (personnes sous tutelle, outre la représentation par le tuteur, après autorisation du conseil de famille ou du juge des tutelles)** : joindre, en annexe, l’autorisation préalable du conseil de famille ou l’ordonnance préalable du juge des tutelles

1. **Personnes morales** (outre celles déjà mentionnées en début de Promesse) Raison sociale :

Type de groupement :

Capital social :

Siège social :

Lieu d’enregistrement ou d’immatriculation :

Numéro d’enregistrement ou d’immatriculation :

Représenté(e) par

Né(e) le à

Demeurant à

Représenté(e) par ,

déclarant avoir tous pouvoirs à l’effet des présentes

en vertu de ce qui suit : ..................................................................................................................................................................................................

Qualité particulière de l’intéressé(e) (rayer la mention inutile et parapher en marge) : **PROMETTANT** OU **EXPLOITANT OU INTERVENANT**

**BENEFICIAIRE**

Raison sociale :

Type de groupement :

Capital social :

Siège social :

Lieu d’enregistrement ou d’immatriculation :

Numéro d’enregistrement ou d’immatriculation :

Représenté(e) par

Né(e) le à

Demeurant à

Représenté(e) par ,

déclarant avoir tous pouvoirs à l’effet des présentes

en vertu de ce qui suit : ..................................................................................................................................................................................................

# ANNEXE 2

## REFERENCES CADASTRALES

**(les « Biens », au sens de la Promesse)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Commune** | **Parcelle** | | **Lieu-dit** | **Contenance** | | |
| **Section** | **Numéro** | **HA** | **A** | **CA** |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Contenance**  **Totale** | | | | | | |

# ANNEXE 3

## TITRE D’HABILITATION A CONSTRUIRE

Je soussigné ..........................................................................................................................................................................................

M. ou Mme

Né(e) le..................................................................... à .......................................................................................................................

De nationalité .......................................................................................................................................................................................

Demeurant à .........................................................................................................................................................................................

OU

Raison sociale : .....................................................................................................................................................................................

Type de groupement : .........................................................................................................................................................................

Capital social : .......................................................................................................................................................................................

Siège social : ..........................................................................................................................................................................................

Lieu d’enregistrement ou d’immatriculation : .................................................................................................................................

Numéro d’enregistrement ou d’immatriculation : ..........................................................................................................................

Représenté(e) par ................................................................................................................................................................................

Propriétaire(s) de la (des) parcelle(s) suivante(s) :

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Commune** | **Parcelle** | | **Lieu-dit** | **Contenance** | | |
| **Section** | **Numéro** | **HA** | **A** | **CA** |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

Autorise(ons) la société WKN France ou tout tiers substitué :

* à construire tout élément d’une Ferme éolienne (en tout ou partie) sur le(s) terrain(s) dans une zone d’implantation comportant la (les) parcelle(s) énumérées ci-dessus,
* à créer des plateformes de montage et de maintenance des éoliennes en totalité ou partiellement sur la (les) parcelle(s) énumérées ci-dessus,
* à aménager des virages et/ou créer des chemins d’accès sur la (les) parcelle(s) énumérées ci-dessus,
* à mettre en place des câbles de transport d’énergie électrique enterrés dans la (les) parcelle(s) énumérées ci- dessus,
* à construire des éoliennes dans la (les) parcelle(s) énumérées ci-dessus dont les pales survoleront les mêmes parcelles,
* à construire des éoliennes dans la (les) parcelle(s) voisine(s) dont les pales surplomberont la (les) parcelle(s) énumérées,
* à entreprendre des gros entretiens des éoliennes dans la (les) parcelle(s) énumérées ci-dessus,
* à entreposer ou laisser le passage temporairement aux engins de chantiers dans la (les) parcelle(s) énumérées ci- dessus.

Fait à Le

**Signature(s) :**

# ANNEXE 4

## MANDAT (DIVISION, ARPENTAGE, BORNAGE)

Je soussigné ..........................................................................................................................................................................................

M. ou Mme ...........................................................................................................................................................................................

Né(e) le à

De nationalité ........................................................................................................................................................................................

Demeurant à..........................................................................................................................................................................................

OU

Raison sociale : .....................................................................................................................................................................................

Type de groupement : .........................................................................................................................................................................

Capital social : .......................................................................................................................................................................................

Siège social : ..........................................................................................................................................................................................

Lieu d’enregistrement ou d’immatriculation : .................................................................................................................................

Numéro d’enregistrement ou d’immatriculation : ..........................................................................................................................

Représenté(e) par ................................................................................................................................................................................

, donne mandat à : WKN France (Société par actions simplifiée unipersonnelle, au capital de 500 000€, immatriculée au Registre du Commerce de Nantes sous le n° B 443 622 295 et dont le siège se situe au 10 rue Charles Brunellière Immeuble le Sanitat à Nantes [44100]) ou à toute personne qu’elle se substituerait dans le bénéfice de la Promesse dont ce document est une annexe, en mon (notre/nos) nom(s) et pour mon (notre/nos) compte(s) pour les actes ci-après, ainsi que pour leurs suites nécessaires, d’agir en application de l’**Article 10** de la Promesse pour :

* faire procéder aux opérations de division, bornage et, au choix du mandataire, d’arpentage des Biens ci-après
* les faire déposer et publier.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Commune** | **Parcelle** | | **Lieu-dit** | **Contenance** | | |
| **Section** | **Numéro** | **HA** | **A** | **CA** |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

Ces opérations sont aux frais exclusifs du mandataire (géomètre-expert, actes notariés, frais et débours, enregistrement, publication). A leur occasion, le mandataire veillera à faire vérifier par le géomètre-expert en charge de ces opérations l’absence d’interdiction de « diviser ».

Ce mandat est irrévocablement donné pour la même durée que celle de la Promesse dont il est une annexe. Fait à , le

Signature du mandant :

**ANNEXE 4 *bis***

## AVIS SUR LE DEMANTELEMENT

Conformément aux dispositions de **l’article D. 181-15-2 11° du Code de l’environnement** applicable aux Installations Classées pour la Protection de l’Environnement (ICPE) dont les installations terrestres de production d’électricité à partir de l’énergie mécanique du vent relèvent et de **l’arrêté du 26 août 2011** relatif à la remise en état et à la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, la société (nom de la société en charge du projet) m’a notifié pour avis les opérations de démantèlement et de remise en état qu’elle envisage de mettre en œuvre à l’arrêt définitif des installations.

En application de la réglementation en vigueur, je soussigné

NOM et PRENOM :

Né(e) le : A :

Domicilié(e) au/à :

Propriétaire de la (des) parcelle(s) suivante(s) :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Commune** | **Section** | **Numéro** | **Lieu-Dit** |
|  |  |  |  |

- Transmettre et donner **un avis favorable** aux opérations de démantèlement et de remise en état édictées aux points 1 et 2 de l’article 1 de l’arrêté ci-avant mentionné ;

* Transmettre et donner l’avis suivant pour les opérations de démantèlement et de remise en état édictées au point 3 de l’article 1 de l’arrêté ci-avant mentionné :

*(Cocher la case correspondante)*

* + Je souhaite le décaissement sur une profondeur de 40 (quarante) centimètres et le remplacement par des terres de caractéristiques comparables aux terres à proximité de l’installation :
    - Des aires de grutage ;
    - Des chemins d’accès.
  + Je souhaite conserver le maintien en état :
    - Des aires de grutage ;
    - Des chemins d’accès.

Fait à : Le :

Signature

# Annexe 5

## CLAUSES DEJA CONVENUES

**(BAIL et constitution de SERVITUDES, *mutatis mutandis*)**

**Les clauses ci-après sont d’ores et déjà convenues entre les Parties à la Promesse, dont les présentes sont une annexe. Elles remplacent toute clause « pré-imprimées » d’une trame notariale, dès lors qu’il y aurait une contradiction entre ces clauses « pré-imprimées » et l’une, au moins, des clauses ci-dessous. Elles viennent préciser ou compléter les éléments figurant dans la Promesse. Elles se retrouvent à l’identique dans tout acte authentique issu de la Promesse.**

**DUREE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE**

Le BAIL est consenti et accepté pour une durée de TRENTE (30) années pleines et successives, à compter de la naissance de ses effets, cette durée tenant compte des spécificités techniques et économiques du projet auquel le BAIL répond. Il prend fin de plein droit par l'arrivée de son terme, sans formalité.

Néanmoins, avant la survenance de ce terme, le PRENEUR a la faculté de le proroger UNE (1) fois en tout, à chaque fois pour une période de DIX (10) ans pleins et successifs, en adressant sa décision au BAILLEUR par LRAR DOUZE (12) mois au plus tard avant l’échéance de la période en cours. La date de première présentation de cette lettre fait foi entre les Parties. Si cette prorogation est mise en œuvre, elle prend effet à l’instant qui précède l’échéance du terme du BAIL en cours. Pour que cette prorogation soit opposable aux tiers, les Parties sont informées de la nécessité de la faire constater par acte notarié, pour en permettre la publication.

Ainsi, le BAIL est convenu pour durer, à compter de sa date de prise d’effet, TRENTE (30) ans au minimum, et QUARANTE (40) ans au maximum. Ce mécanisme répond à la situation d’incertitude que le PRENEUR peut rencontrer vers la fin d’une période en cours. Cette incertitude concerne le « marché » de la vente d’électricité à ce moment, ses conditions, les techniques existantes à cette époque, encore le coût d’entretien et l’exploitation des Installations. Ces considérations ne peuvent être maitrisées à l’avance et le PRENEUR doit pouvoir s’adapter de manière souple, le moment venu, ce que le BAILLEUR déclare comprendre et accepter.

**CONDITIONS SUSPENSIVES**

Quoique le consentement définitif des Parties soit constaté par le présent acte authentique dès la date des présentes, la naissance des effets du BAIL est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives ci-après.

Il est précisé que leur réalisation, si elle se produit (ou si le PRENEUR renonce à leur bénéfice) fait naître les effets (i) de la résiliation partielle du bail rural, puis (ii) ceux du BAIL. Un instant après nait la conciliation de droits, puis la constitution de servitudes.

Pour le besoin de ces conditions suspensives, il est convenu de se référer à la définition suivante du projet du PRENEUR, à savoir la construction et l’exploitation d’une Centrale éolienne comprenant au moins 3+ éoliennes, d’une puissance unitaire indicative d’au moins 3+ MW, ainsi que d’un poste de livraison, sur le territoire de la Communes de 4+, en général, incluant l’implantation de certaines Installations sur le BIEN, en particulier.

Ces conditions sont :

* + l'obtention par le PRENEUR de l’ensemble des autorisations administratives nécessaires à l’édification et à l’exploitation de son projet (selon le droit de l’urbanisme et le droit de l’environnement,) de Ferme éolienne, en général, auquel le BAIL se rapporte, et de construction des Installations, en particulier. Cette condition est réalisée par le caractère ferme, définitif et irrévocable de ces autorisations ;
  + l’obtention par le PRENEUR du financement externe d’au moins 80 % du coût de réalisation de son projet de Ferme éolienne (acquisition des éoliennes, de leurs accessoires et construction de l’ensemble) en général, et dans l’emprise du BAIL, en particulier, auprès d’un établissement de crédit ou d’un fonds, couvrant aussi la TVA afférente à la construction de ce projet, remboursable sur une durée d’au moins QUINZE (15) années, et dont le taux fixe annuel ne dépasse pas 3 % hors assurance. Cette condition est réalisée par le déblocage effectif des fonds relatifs à ce financement au profit du PRENEUR.

Ces conditions doivent se réaliser dans un délai de QUATRE (4) années à compter des présentes. Avant la fin de cette période, le PRENEUR peut aussi renoncer à chacune de ces conditions, stipulées à son seul bénéfice. Cette renonciation équivaut, juridiquement, la réalisation de la condition concernée.

Par ailleurs, dans le cas où, avant la fin de ce délai, une action ou un recours judiciaire et/ou administratif, quel qu’il soit, en contestation ou en annulation de tout permis de construire et/ou toutes autorisations administratives délivré(e)s en vue de la réalisation et de l’exploitation du projet du PRENEUR, n’a pas encore donné lieu à une décision définitive et dès lors que le PRENEUR y a fait défense, le PRENEUR a aussi a la faculté de proroger le délai de réalisation des conditions suspensives de TROIS (3) années complémentaires. La même faculté bénéficie au PRENEUR, pour le cas où toute autorisation administrative nécessaire à son projet est refusée par l’Administration, dès lors que le PRENEUR a introduit et poursuit un recours contre ce refus. Dans tous les cas, s’il exerce cette faculté, le PRENEUR informe le BAILLEUR par LRAR, 3+ (3+) mois au plus tard avant la fin de la période en cours. Cette prolongation débute à l’instant qui précède la fin de la période en cours.

Si toutes ces conditions suspensives ne sont pas réalisées à la fin des délais ci-dessus, les présentes sont caduques, de plein droit, automatiquement, sans indemnité.

La réalisation des conditions suspensives ci-dessus n’a aucun effet rétroactif. Ainsi, la durée du BAIL se calcule à partir de la date de constatation notariée de cette réalisation et non à partir de la date de la signature des présentes. Il est alors convenu que le PRENEUR requiert d’un notaire qu’il constate la réalisation de l’ensemble des conditions suspensives, sans délai. La date de cet acte notarié correspond à la date de naissance des effets des présentes. Une copie est remise au BAILLEUR et à l’EXPLOITANT, aux frais du PRENEUR. Aux frais du PRENEUR, ledit notaire se charge ensuite d’en assurer la publication au service de la publicité foncière auquel le BAIL est publié, pour assurer la pleine information des tiers.

Sans remettre en cause la présence de ces conditions et leur effet suspensif sur la naissance des effets des présentes, les Parties, ainsi que l’EXPLOITANT, conviennent également de ce qui suit.

**INDEMNITE D’ATTENTE**

Sans remettre en cause les effets suspensifs des conditions suspensives ci-dessus, avant toute redevance, et en considération du délai convenu pour la réalisation de ces conditions, le PRENEUR indemnise le BAILLEUR et l’EXPLOITANT pendant ce délai, chacun de la somme suivante :

**DEUX CENTS CINQUANTE (250) € HT**

A compter de la date des présentes et jusqu’à ce que naissent les effets du BAIL, cette somme est due par « période », entendue de l’écoulement de 365 jours successifs. Elle est payée à terme échu, à la date anniversaire de la signature des présentes par devant notaire par l’ensemble des Parties, dans les TRENTE (30) jours qui suivent cette échéance. Le paiement est fait par virement bancaire. Cette somme n’est sujette ni à *prorata*, ni remboursement.

**CADUCITE**

S’il se produisait un événement non imputable au PRENEUR ayant objectivement pour conséquence d’altérer gravement les conditions techniques ou économiques d’exploitation de la Centrale éolienne, le PRENEUR a la faculté d’invoquer la caducité du BAIL, cette exploitation dans les conditions habituellement constatées dans le secteur ayant déterminé son consentement aux présentes.

S’il met en œuvre cette faculté, le PRENEUR informe le BAILLEUR, par LRAR. Le terme du BAIL intervient alors à la date de complet démantèlement des Installations (voir ci-après). En aucun cas cependant, le PRENEUR ne peut mettre en œuvre cette clause moins de DIX- HUIT (18) années et UN (1) jour après la naissance des effets du BAIL.

Pour tout cas de caducité qui surviendrait, le PRENEUR peut invoquer la présente clause dans un délai de SIX (6) mois, soit de la fin de ces DIX-HUIT (18) années et UN (1) jour, soit – ultérieurement – de sa connaissance de ce cas. Passé ce délai, le PRENEUR est déchu du droit de mettre en œuvre les dispositions du présent article relativement à ce cas. La caducité prend effet DIX HUIT (18) mois après l’information du BAILLEUR, ce délai étant nécessaire au démantèlement des constructions que le PRENEUR aurait réalisées dans le cadre du BAIL. Il est ici rappelé que la caducité est un mécanisme commun à toute convention à exécution successive ou échelonnée. En l’absence de toute disposition légale contraire, la caducité s’applique donc aussi au bail emphytéotique. Les dispositions ci-dessus ne visent donc pas à imposer un mécanisme de caducité dans ce BAIL, auquel il s’applique de toute façon.

**RESILIATION**

En cas d’inexécution, la résiliation ne peut être obtenue que par la voie judiciaire. L’intention des Parties exclut tout autre mode de résiliation possible, seule la résiliation judiciaire étant compatible avec un droit d’emphytéose.

A défaut de paiement des engagements financiers du PRENEUR, comme en tous cas d’inexécution du BAILLEUR ou du PRENEUR ayant des conséquences graves et à la condition d'avoir déjà fait procéder à une sommation par voie d’huissier demeurée inefficace, la Partie victime peut saisir le juge judiciaire afin de faire prononcer la résiliation du BAIL, dans le respect des autres conditions prévues à l'article L. 451-5 du Code Rural. Si le PRENEUR a bénéficié du soutien d’établissements financiers pour réaliser son projet et pourvu que le PRENEUR ait communiqué au BAILLEUR les coordonnées de ces établissements, l’action du BAILLEUR en résiliation n’est recevable que si le BAILLEUR a informé par LRAR chacun de ces établissements de la sommation préalablement délivrée au PRENEUR et si, dans les TROIS (3) mois suivants, aucun de ces établissements n’a informé le BAILLEUR par LRAR :

* soit de son engagement ferme de prendre en charge la réparation intégrale des manquements imputables au PRENEUR dans les TROIS

(3) mois qui suivent ;

* soit du changement de la personne du preneur. Le nouveau preneur doit réparer intégralement les manquements imputables au PRENEUR dans un délai de TROIS (3) mois au maximum, à compter de la cession du BAIL à son profit, ce transfert nécessitant aussi qu’il ait obtenu toutes les autorisations nécessaires à l’exploitation des Installations, notamment pour permettre la vente de l’électricité produite.

En cas de résiliation du BAIL, le PRENEUR est tenu de procéder au préalable :

* + au démantèlement de ses constructions et à la remise en état du BIEN ;
  + aux démarches nécessaires à la radiation du BAIL, de toute servitude accessoire à l’emphytéose qui en résultait, ainsi que des sûretés ou garanties prises au titre du BAIL auprès du Service de la Publicité Foncière et/ou au greffe d’un Tribunal de commerce.

Les dispositions de cette clause « Résiliation » ne font pas obstacle au droit du BAILLEUR, en cas de non-paiement du loyer, d’obtenir ce paiement (montant et intérêts) de manière forcée, après un commandement de payer resté infructueux plus de TRENTE (30) jours calendaires après sa date. Il est, en effet, rappelé le BAILLEUR reçoit du notaire soussigné (aux frais du PRENEUR) une copie exécutoire des présentes. Sur le seul fondement de ce titre, le BAILLEUR peut obtenir d’un huissier que le paiement des engagements financiers soit mis en exécution, aux frais et dépens du PRENEUR.

**REVISION DU MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS DU PRENEUR**

Après son deuxième paiement, le montant hors taxes de l’engagement financier de l’année N est révisé annuellement, automatiquement, de la manière suivante :

**R(N) = R(1) x {(P(N-1)/P(1)}**, où :

* R(N) = Montant hors taxes des engagements financiers de l’année N
* R(1) = Montant hors taxes des engagements financiers de l’année 1
* P(N-1) = Prix de vente moyen HT du kWh produit par le parc éolien pour l’année N-1
* P(1) = Prix de vente moyen HT du kWh produit par le parc éolien pour l’année 1

Pour que montant de l’engagement financier commence à être révisé, il convient (i) qu’il ait déjà été payée deux fois et (ii) que le PRENEUR ait commencé à vendre l’électricité produite par sa Ferme éolienne depuis au moins deux ans calendaires pleins et successifs. En tout état de cause le montant de l’engagement financier de l’année N ne pourra pas être inférieur au montant de l’engagement financier de l’année N-1.

**DESTINATION ET JOUISSANCE DES LIEUX LOUÉS**

Le PRENEUR jouit du BIEN en bon professionnel, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations en dehors des travaux qu’il a la faculté de réaliser. Il s'oppose à tous empiétements et à toutes usurpations dont il a connaissance et doit, en ce cas, avertir le BAILLEUR.

Le PRENEUR a, notamment, la faculté d’implanter sur le BIEN librement et sous sa seule responsabilité autant d’éléments que possible pouvant composer une Installation, ainsi que tous ses accessoires et locaux annexes, lui permettant de les exploiter et de les faire évoluer. Si le PRENEUR met en œuvre cette faculté, il s’engage à faire ses meilleurs efforts afin que le début de tels travaux coïncide avec la fin de l’année culturale. Si, pour des raisons inhérentes à son projet, qu’elles tiennent aux autorisations administratives obtenues, aux exigences des fournisseurs ou des constructeurs retenus par le PRENEUR ou au financement de cette construction, le PRENEUR n’a d’autre possibilité, en agissant raisonnablement, que de commencer les travaux pendant une année culturale, il doit indemniser l’EXPLOITANT (ou le BAILLEUR, s’il exploite lui-même le BIEN).

Pendant la durée du BAIL, le PRENEUR a la propriété pleine et entière des Installations qu’il ferait réaliser dans l’emprise de son emphytéose. Conformément à l’intention des Parties, il est expressément convenu que si, pour quelque raison que ce soit, le présent accord (Partie II) ne pouvait recevoir la qualification de bail emphytéotique, le BAILLEUR s’engage de manière irrévocable à ne pas invoquer le bénéfice de l’accession (articles 551 à 553 et 555 du Code civil) sur le BIEN ou sur l’assiette des servitudes actives qui profiteraient à l’emphytéose du PRENEUR, pendant la durée des présentes, quelle qu’en soit la cause. Ce paragraphe est autonome, ce que les Parties déclarent accepter l’une et l’autre.

**LIBRE DISPOSITION DU DROIT D’EMPHYTEOSE**

Le PRENEUR peut grever son droit d’emphytéose notamment de privilèges et d'hypothèques, pour un temps qui n'excède pas la durée du BAIL. Le PRENEUR peut librement conférer à autrui la jouissance de tout ou partie du BIEN et/ou d‘Installations qu’il aurait décidé d’y réaliser, pour une durée ne pouvant excéder celle du BAIL. Par conséquent, au terme du BAIL, quelle qu’en soit la cause, toute mise à disposition consentie par le PRENEUR prend fin de plein droit. Toutefois, les droits qui auraient été consentis avec le concours exprès du BAILLEUR demeurent en vigueur au-delà de la durée du BAIL, jusqu’à leur terme respectif.

Le PRENEUR peut également librement constituer au profit de son droit d’emphytéose des servitudes, actives comme passives, pour un temps qui n'excède pas le terme du BAIL, l’extinction du droit d’emphytéose emportant automatiquement celle des servitudes qui lui profitent ou le grèvent. S’il exerce cette faculté, le PRENEUR informe ensuite le BAILLEUR.

**SERVITUDES D’EXERCICE TEMPORAIRE**

Ces besoins sont : la construction ; le démantèlement ; quelques opérations de grosse maintenance, au-delà de l’entretien régulier. Ce genre de besoin est d’occurrence limitée. Cependant, il est nécessaire de pouvoir y répondre sans délai. C’est ainsi que ces servitudes sont aussi constituées pour toute la durée du BAIL, à l’identique des autres servitudes. Néanmoins, les Parties entendent ici tenir compte des particularités suivantes, à savoir que :

* l’occurrence des besoins auxquels ces servitudes répondent ne peut être connue à l’avance ;
* l’expérience indique que, lorsque l’un de ces besoins survient, il dure généralement moins de DOUZE (12) mois ;
* dans cette mesure, l’exercice des servitudes ci-dessous ne requiert pas d’installation permanente.

Ainsi, entre deux périodes d’exercice de telles servitudes, l’EXPLOITANT peut exploiter l’assiette concernée. Dans cette perspective, le PRENEUR est tenu de l’informer, par LRAR, au moins 2+ jours ouvrés à l’avance, de ce qu’il entend exercer une, plusieurs ou toutes les servitudes ci-après. Cette LRAR indique les objets de servitudes retenus, ainsi que leur assiette respective matérialisée dans un plan. L’information ainsi délivrée par le PRENEUR inclut la durée prévisionnelle de toute servitude concernée, à compter de la date de première présentation de cette LRAR. A l’occasion de cette LRAR, le PRENEUR demande à l’EXPLOITANT de lui fournir tout élément permettant de chiffrer objectivement les dommages aux cultures résultant de l’exercice de toute servitude concernée. A défaut d’accord entre le PRENEUR et l’EXPLOITANT relativement à ces dommages, il est convenu d’appliquer le barème de la Chambre d’Agriculture départementale compétente. L’indemnité est payée par le PRENEUR à terme échu, à la fin de l’année culturale concernée. Au terme de la période prévisionnelle portée à la connaissance de l’EXPLOITANT, le PRENEUR fait procéder à l’enlèvement de toute installation qu’il aurait pu faire installer sur l’assiette de la servitude concernée, à ses frais. Il en informe sans délai l’EXPLOITANT, afin de permettre à ce dernier de reprendre une activité culturale sur l’assiette de ladite servitude. Les objets de servitudes répondant à ses besoins ponctuels sont les suivants :

**Tour d’échelle (besoins liés à des travaux) :** sur les fonds servants, le BAILLEUR consent à la création d’une servitude de tour d’échelle permettant d’installer toute machine, équipement, et, plus largement, tout ce qu’un chantier, de construction, maintenance ou démantèlement d’une Ferme éolienne peut nécessiter comme présence de matériel, d’équipements et de personnes. Le PRENEUR l’accepte.

**Stockage temporaire** : sur les fonds servants, le BAILLEUR consent à la création d’une servitude de stockage de pales d’éolienne et/ou de terre. Le PRENEUR l’accepte.

**Talus** : sur les fonds servants, le BAILLEUR consent à la création d’une servitude de réalisation de talus provisoires. Le PRENEUR l’accepte.

**Grues** : sur les fonds servants, le BAILLEUR consent à la création d’une servitude permettant la venue, la présence et l’utilisation temporaires d’une grue ainsi que le survol de sa flèche. Le PRENEUR l’accepte.

**Manipulation temporaire d’éléments constitutifs d’une éolienne** : sur les fonds servants Le BAILLEUR consent à la création d’une servitude permettant le montage des éléments que sont une nacelle, un rotor, des pales, des segments de mât. Le PRENEUR l’accepte.

**Elargissement temporaire** : sur les fonds servants, le BAILLEUR consent à la création d’une servitude de la réalisation et l’utilisation d’élargissement provisoire des accès, en ligne droite et en virage. Le PRENEUR l’accepte.

**ENGAGEMENTS DES PARTIES**

Pendant la durée de la promesse de servitudes, le BAILLEUR s’engage à protéger l’exercice et l’utilité des servitudes promises. Par conséquent, il s’interdit :

* d’accepter tout développement d’un projet éolien concurrent et la construction d’une ou de plusieurs fermes éoliennes par des tiers, dans un rayon de MILLE CINQ CENT (1 500) mètres à partir du bord externe du bien pris à BAIL et des fonds servants de servitude, sauf accord préalable et exprès du PRENEUR ;
* de faire et/ou de laisser faire quoi que ce soit, qui puisse constituer un obstacle matériel, juridique ou économique au projet du PRENEUR, dans sa réalisation, son exploitation ou sa rentabilité.

# Annexe 6

## DOCUMENT D’INFORMATION

**Cette notice n’est pas un contrat. Elle atteste simplement que les informations ci-dessous ont été remises à ses signataires, avant que chacun ne signe le document, en annexe duquel figure cette notice.**

**L’ESSENTIEL D’UN PROJET EOLIEN**

**Un projet éolien est long et difficile à mener de l’idée d’origine jusqu’à la possibilité de le réaliser effectivement. Néanmoins, si ce projet réussit, il est ensuite généralement exploité sur une durée de TRENTE à QUARANTE années, environ.**

PRINCIPALES PHASES :

* Concertation préalable des élus de votre territoire
* Acceptation des propriétaires fonciers (et exploitants) pouvant être concernés
* Etudes préalables au dépôt de « l’autorisation environnementale »
* Instruction de la demande
* Obtention de l’autorisation (construire et exploiter)
* Réitération des engagements fonciers par acte notarié
* Réfection des voiries conventionnée et ouverture de chantier
* Construction
* Mise en service des éoliennes et inauguration
* Exploitation des éoliennes
* Démantèlement des éoliennes

**L’ESSENTIEL DES CONTRATS FONCIERS - PROJET EOLIEN**

Le bail emphytéotique (ci-après le « **Bail** ») dont les éléments essentiels figurent dans la promesse qui vous est présentée (ci-après la

« **Promesse** ») permet notamment à son titulaire (ci-après la « **Société** ») de construire une ou plusieurs éoliennes sur les terrains loués et d’être propriétaire de ces constructions (**Articles 1 à 3.1**).

La durée du Bail va de 30 à 40 années (**Article 3.2**). Le Bail est formé lorsque la Société en prend la décision. Il peut donner lieu à un acte notarié (**Article 11**).

Cependant, la naissance des effets du Bail, ainsi que, corrélativement, celle des engagements financiers, n’intervient pas dès la décision de la Société, ni avec l’acte notarié qui peut s’ensuivre. Cette naissance est soumise à la survenance d’événements futurs et encore incertains à ce moment (ce qui se nomme « conditions suspensives ») qui sont, pour la Société : l’obtention des autorisations définitives, nécessaires à la réalisation de ses constructions et l’obtention du financement pour cette construction (**Article 3.3 et Annexe 5**).

L’emprise d’une éolienne correspond environ à [3.000] m² par éolienne, plateforme et aire de grutage incluses, l’emprise d’un poste de livraison correspond à 4+ m². Une marge de tolérance de plus ou moins 15% est prévue, pour s’adapter. La Société consulte le propriétaire et le fermier préalablement à toute division/fusion de parcelle(s), en perspective du Bail.

Pour permettre la location des terres par la Société, le propriétaire et l’exploitant s’engagent, dès la Promesse, à ce que le bail rural qui les lie soit résilié sur les terrains concernés par l’implantation d’éoliennes (**Article 5**).

En contrepartie, la Société est redevables d’engagements financiers à l’égard de l’exploitant et du promettant pour la durée du Bail (**Article 8**).

**Engagements financiers liés à l’emphytéose et à la résiliation du bail rural (à partager à parts égales entre le promettant et l’exploitant)**

* + A compter de la réalisation des conditions suspensives : 500 €1 par an ; puis
  + A compter du jour de la mise en service des Installations : nombre de mégawatts installés sur les Biens multiplié par 3+ (3+) € par an ; et /ou
  + A compter du jour de la mise en service d’un ou de plusieurs postes de livraison: 1.500 € par an et par poste de livraison construit sur les Biens; puis
  + A compter du lendemain de la fin du démantèlement d’Installations et/ou du ou des postes(s) de livraison : 500 € par an.

Les règles de paiement sont : Périodicité : annuelle

1 L’ensemble des montants mentionnés ici s’entend HT

Naissance des engagements financiers : à la réalisation des conditions suspensives Mode de calcul : *prorata temporis*, en tant que de besoin

Date d’échéance : date anniversaire de la réalisation des Conditions suspensives.

Délai de paiement : 30 jours à compter de la date d’échéance, et après réception d’une facture dûment établie.

Révision : après son deuxième paiement, le montant de l’engagement financier de l’année N est révisé annuellement, automatiquement, de la manière suivante :

**R(N) = R(1) x {(P(N-1)/P(1)}**, où :

* R(N) = Montant des engagements financiers de l’année N
* R(1) = Montant des engagements financiers de l’année 1
* P(N-1) = Prix de vente moyen HT du kWh produit par le parc éolien pour l’année N-1
* P(1) = Prix de vente moyen HT du kWh produit par le parc éolien pour l’année 1

Pour que montant de l’engagement financier commence à être révisé, il convient (i) qu’il ait déjà été payée deux fois et (ii) que la Société (PRENEUR) ait commencé à vendre l’électricité produite par sa Ferme éolienne depuis au moins deux ans calendaires pleins et successifs. En tout état de cause le montant de l’engagement financier de l’année N ne pourra pas être inférieur au montant de l’engagement financier de l’année N-1.

L’étendue des terrains loués par la Société est limitée, afin de permettre la continuation de l’activité (rurale, pour l’essentiel) dans le voisinage immédiat de toute éolienne qu’elle viendrait à réaliser.

Ainsi, certaines zones sont nécessaires au-delà des terrains loués par la Société. Sur ces zones, la Société peut former des servitudes lui permettant notamment (**Article 4**) :

* de passer,
* d’enfouir des câbles,
* d’éviter la construction d’obstacle au vent,
* de permettre le surplomb des pales de ses éoliennes.

L’exploitant s’engage, là où s’exercent ces servitudes, à concilier ses droits avec ceux de la Société (**Article 6**). **Engagement financier liés aux Servitudes et à la conciliation de droits**

* Enfouissement de câbles et de canalisations : 1,50 euros par mètre linéaire (payé une fois pour toute, à la première date anniversaire de la réalisation des conditions suspensives), au seul profit du BAILLEUR.
* Surplomb : 300 euros par an, au seul profit du BAILLEUR.
* Passage : 50 centimes d’euros par mètre carré par an, répartis entre le BAILLEUR (constitution de servitudes) et l’EXPLOITANT (conciliation de droits) par parts égales.

La Promesse est conclue pour une durée de 8 années à compter de la signature de toutes les parties (**Article 9**).

Depuis la signature de la Promesse jusqu’à la prise d’effet du Bail, la Société peut procéder sur les terrains qui seront loués à toute intervention en vue de mettre en œuvre son projet (**Article 12**).

Le

A

**L’EXPLOITANT (pour sa parfaite information)**

Le

A

**Le BAILLEUR**