

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
Etricant Plancaut	Z.N	20	Lourencat (les 16)

#### Article 2 : Mise à disposition

Afin de permettre la réalisation de la phase d'étude, le promettant-proprétaire donne l'autorisation exclusive aux bénéficiaires de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes sur les terrains indiqués dans le tableau ci-dessus dont il est propriétaire.

#### Article 3 : Durée de la promesse

La présente promesse est valable pour une durée de cinq (5) années à compter de la signature de la présente convention. Si pour quelque motif que ce soit, à l'expiration de ce délai de cinq (5) ans à compter de la signature de la Promesse, les autorisations nécessaires à la construction du Parc éolien n'avaient pas été obtenues et le bail n'était pas signé, chacune des parties sera en droit, sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois, de mettre fin à la Promesse et ce, sans indemnité de part et d'autre. La Promesse sera toutefois automatiquement prorogée, sans que les parties ne puissent la résilier unilatéralement, en cas de dépôt de demande de permis de construire ou en cas de permis de construire délivré si, pour des raisons techniques indépendantes de sa volonté, la Société était empêchée de commencer les travaux de construction relatifs au Parc éolien et ce, jusqu'au jour le plus reculé de ces trois dates : (i) le jour où le permis final (initial ou modificatif) est devenu définitif et purgé de tout recours, plus six mois, ou (ii) le jour où l'impossibilité de réaliser les travaux est levée, ou (iii) le jour où le refus de l'administration de consentir le permis de construire est devenu définitif et non susceptible de recours.

#### Article 4 : Fin de la promesse

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent positives, il est convenu qu'un contrat octroyant aux Bénéficiaires un droit de bail sur les zones et surfaces nécessaires à l'exploitation du parc éolien se substitue à la présente promesse.

Ce contrat inclura la durée de réalisation des travaux et la période d'exploitation.

Les Promettants en seront informés par les Preneurs par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Promettants s'engagent à signer, à la première demande des Bénéficiaires, une convention d'octroi d'un droit de bail au profit des bénéficiaires, appliquant, en fonction des caractéristiques de l'objet à construire, les dispositions indiquées au Chapitre 2 : « Conditions du futur droit de superficie ».

Les Bénéficiaires peuvent mettre fin par anticipation à la mise à disposition avant le terme défini à l'Article 3 « Durée de la promesse », sans indemnité de part et d'autre, dans toute hypothèse et pour quelle que cause que ce soit entraînant l'arrêt du projet de centrale éolienne sur les terrains visés par la présente convention.

YD

LM

VL

#### **Article 5 : Concours du promettant propriétaire**

Le promettant-propriétaire s'engage à donner tout élément aux bénéficiaires pour avoir connaissance du statut juridique des terrains en cause et notamment à lui faire connaître l'existence d'un bail à ferme ou d'un usufruitier.

#### **Article 6 : Faculté de substitution**

Les bénéficiaires se réservent le droit de céder leurs droits ou de se substituer à tout tiers ou société de leur choix qui devront respecter les termes du contrat dans leur intégralité. Les bénéficiaires s'engagent à informer le promettant propriétaire et/ou le promettant-exploitant de toute substitution ou cession.

Le(s) promettant(s) donne(nt) d'ores et déjà son (leur) accord à cette faculté de substitution.

#### **Article 7 : Exclusivité**

Le promettant-propriétaire déclare n'avoir consenti aucun droit ni ne consentir pour le futur aucun droit autre que le bail à ferme, auprès d'autres personnes ou société pendant la durée de la présente et sur les parcelles objet de la présente promesse.

#### **Article 8 : Cession de terrains**

En cas de vente, de cession ou de donation des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans l'acte qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Il s'engage également à en informer le bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de un mois à compter de la signature de l'acte.

#### **Article 9 : Changement d'exploitant des terrains**

En cas de changement d'exploitant des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans le nouveau contrat d'exploitation de quelque nature qu'il soit qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Le promettant-propriétaire s'engage à avertir le bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci dans un délai de un mois suivant la date du changement.

#### **Article 10 : Autorisation de travaux**

Les autorisations de travaux ne seront données aux bénéficiaires pour pénétrer sur les terrains en cause afin de pouvoir faire procéder ou de procéder eux-mêmes aux études de faisabilité et de rentabilité du parc éolien qu'après accord préalable du promettant-propriétaire.

## **2 - CONDITIONS DU FUTUR CONTRAT DE SUPERFICIE**

#### **Article 11 : Présence d'un bail à ferme**

Par la présente, dans l'hypothèse où la phase préalable se révèle positive, le promettant-propriétaire et le promettant-exploitant donnent d'ores et déjà leur accord, pour signer un avenant au bail à ferme en vigueur qui exclura dudit bail la surface des terres concernée par l'assiette de(s) l'éolienne(s) et de leurs installations annexes.

En contrepartie, le promettant-propriétaire et le bailleur s'obligent à respecter les dispositions reprises ci-après, en particulier celles concernant le versement d'une redevance annuelle au promettant-exploitant, la remise en état des lieux, le droit de préférence sur l'assiette des installations au profit du promettant-exploitant en cas de vente de l'ensemble de la parcelle.

Y P

L M

V L

Ces dispositions s'appliquent à toute la durée d'exploitation de l'éolienne, à savoir la période initiale et les reconductions du bail.

Au terme de l'exploitation des éoliennes et après remise en état des lieux par le preneur, le propriétaire s'engage à réattribuer l'assiette de l'éolienne et des parties annexes au titulaire du bail à ferme de la parcelle amputée.

Les dispositions relatives aux autorisations de travaux, à la réalisation du contrat de bail, aux modalités de versement de la redevance sont incluses dans les actes concernant l'implantation des éoliennes. A ce titre le bailleur-exploitant est cosignataire de la convention.

#### **Article 12 : Durée du contrat de superficie**

Le contrat de bail sera fixé à 31 ans à compter de la levée de la promesse par les Preneurs.

Cette durée initiale peut être renouvelée 2 fois par périodes successives de 30ans à la simple demande du Preneur.

Au delà, les Preneurs pourront, moyennant préavis par lettre recommandée expédiée au Propriétaire au moins un an avant l'expiration du droit de bail, prolonger ce droit, une ou plusieurs fois, par tranche de 5 années.

Les Preneurs se réservent toutefois le droit de mettre fin de façon anticipée au droit de bail qui leur serait octroyé. Cette résiliation anticipative serait notifiée au Propriétaire par lettre recommandée et donnerait au Propriétaire le droit à une indemnité de résiliation correspondant à l'indemnité d'une année (le cas échéant, au prorata de la date de résiliation) par turbine réellement installée et opérationnelle pour laquelle la résiliation est notifiée.

#### **Article 13 : Cession ou reprise du contrat de superficie**

Les preneurs ont toute faculté de céder à toute personne ou société de leur choix le bénéfice du contrat de bail. Quelles que soient les causes de la cession ou de la reprise, les obligations liées au contrat de superficie devront être intégralement respectées par le repreneur. Les preneurs s'engagent à informer les signataires du bail de l'identité du repreneur.

#### **Article 14 : Acte authentique - Enregistrement**

Le Propriétaire et l'Exploitant s'engage à signer, à la première requête, l'acte authentique d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes contenant les dispositions définies par la présente promesse.

Cet acte sera passé dans les trois mois de l'envoi du courrier recommandé visé à l'article 4 de la présente convention.

Le choix du notaire instrumentant chargé de la passation de l'acte revient aux seuls Preneurs.

Les frais de rédaction du contrat de bail entre preneur et le propriétaire, et de son enregistrement qui est expressément requis seront à la charge des Preneurs.

Il en sera de même pour les éventuels frais de rédaction et d'enregistrement concernant la modification du bail à ferme entre bailleur-propriétaire et bailleur-exploitant.

#### **Article 15 : Conditions financières**

##### **15.1 - Principe**

Le fait d'implanter une (ou plusieurs) éolienne(s) en totalité ou partiellement sur le (les) terrain(s) précité(s) implique en faveur du propriétaire (ou usufruitier) le versement d'une indemnité, et en faveur de l'exploitant le

VP

LM

VL

versement d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de l'éolienne (gêne à la culture et perte de superficie exploitable).

Ces deux indemnités seront versées annuellement selon les termes définis à l'Article 15 - Alinéa 4 «Termes de paiement ».

Ces indemnités seront indexées sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité défini par l'arrêté du 8 juin 2001, modifié par l'article 1 de l'arrêté du 23 août 2005, fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent, telles que visées à l'article 2-2° du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000.

Il est précisé que le dernier coefficient L connu publié au Journal Officiel est défini comme suit :

$$L = 0.4 + 0.4 \frac{\text{ICHTTSI}}{\text{ICHTTSI}_0} + 0.2 \frac{\text{PPEI}}{\text{PPEI}_0}$$

Formule dans laquelle :

- « ICHTTSI » est la dernière valeur de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle
- « PPEI » est la valeur définitive de la dernière valeur de l'indice des Prix à la Production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français) connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSI<sub>0</sub> et PPEI<sub>0</sub> » sont les dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ainsi, chaque année le loyer sera indexé suivant la formule suivante :

$$\text{Loyer 1} = \text{loyer0} \times L$$

Où :

$$\text{Loyer 1} = \text{Loyer à payer l'année considérée}$$

Loyer0 = Loyer ou indemnité annuels de référence, tel qu'indiqué dans le bail et la convention d'indemnisation définitifs.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice de remplacement ou à défaut de celui le plus voisin possible parmi ceux restant

De même, si les modalités d'indexation du contrat d'achat d'énergie venaient à être modifiées, l'indice alors défini viendrait se substituer à l'indice ci-dessus

## 15.2 - Valeur des indemnités

### Cas d'un terrain où il n'y a pas d'exploitant, autre que le propriétaire

- Une indemnité annuelle de **5000 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).

### Cas d'un terrain où l'exploitant est différent du propriétaire ou de l'usufruitier

- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).
- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée à l'exploitant.

YD

LM

VL

### 15.3 - Divers

Les montants déterminés au point 15.2 couvrent l'indemnisation globale du Propriétaire et de l'exploitant du chef de l'installation et de l'exploitation d'une (de plusieurs) éolienne(s) sur le(s) terrain(s) visé(s) par la présente convention.

Les câbles électriques destinés à évacuer l'électricité sont enterrés à une profondeur d'au moins un mètre et nécessite le creusement d'une tranchée d'environ 0,4 mètres de large, les Preneurs pourront réaliser toutes tranchées nécessaires pour faire passer tels câbles, les remplacer, aucun arbre ni construction quelconque ne devra être planté sur le passage et alentours des lignes électriques

#### Indemnité

Le câble enterré seul, lui, fera l'objet d'une indemnité unique, calculée en fonction de la longueur de la servitude sur le domaine privé, versé au moment des travaux. Cette disposition ne s'applique pas à la voirie publique.

Le montant de cette redevance est fixée à **10 € le mètre linéaire**, due au Propriétaire.

Le montant sera réglé dans les cinq (5) mois de la mise en service du parc éolien.

L'Exploitant sera indemnisé pour les dégâts engendrés par la réalisation de cette tranchée selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou à défaut de barème dire d'expert.

Au cas où l'accès à une éolienne ne pourrait se faire par les chemins existants, un chemin d'accès permanent devra être créé. Les Preneurs s'engagent à ce que la largeur de l'accès soit au maximum de 4.50 mètres et supporter des charges de 12 tonnes par essieu environ, quelle que soit la saison, le chemin sera maintenu durant la phase d'exploitation. Ces voies pourront être empruntées à titre principal par les Preneurs ou ses ayants droits, de jour comme de nuit. Leur entretien sera fait aux frais exclusifs des Preneurs. Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

Les emprises permanentes relatives aux chemins d'accès et virages dans le but d'accéder à la plate-forme, ainsi que la dite plate-forme, feront l'objet d'une redevance annuelle en faveur du Propriétaire et le cas échéant, d'une indemnisation pour préjudices agricoles liés à la présence de l'emprise (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

Cette redevance annuelle et le cas échéant, cette indemnité, seront indexées aux mêmes conditions que la redevance principale et est fixée à **1€ le mètre carré**.

#### Poste de livraison (PDL)

Le propriétaire d'une parcelle faisant l'objet de l'installation d'un Poste de livraison peut prétendre à une indemnisation annuelle dont le montant s'élève à 600 (six cents) Euros, sauf le cas où la même parcelle reçoit déjà une éolienne.

L'indemnité, si elle s'applique est payée annuellement à terme échue, pour la première fois «prorata temporis» à la fin de l'année où le bail Emphytéotique est conclu.

#### Eventuelles destructions partielles de culture

Tous les autres travaux nécessaires à la phase d'installation et d'exploitation, dont les dommages sont instantanés, seront indemnisés selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou, à défaut de barème, à dire d'expert.

#### Zones d'éviction temporaires

Les zones d'éviction temporaires en dehors de la surface prise à bail, telles que les aménagements de virage, les zones de stockages de terre et les créations de surfaces supplémentaires pour les plates formes au-delà de 924 mètres carrés standards, feront l'objet d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la

YD

LM

VL

présence de la zone (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

L'indemnité versée sera à hauteur de **deux fois** les barèmes de la Chambre d'Agriculture, par année d'occupation, ou à défaut de barème, à dire d'expert.

#### **15.4 Termes de paiement**

A compter de la déclaration de travaux, le preneur versera les redevances annuelles au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant.

Les versements suivants seront effectués, au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant, à chaque date anniversaire du premier versement, date à laquelle les montants seront révisés suivant l'indexation décrite à l'Article 15 - Alinéa 1 « Révision indexée ».

#### **Article 16 : Autorisation de travaux et de survol des pales**

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs éoliennes seraient implantées dans des parcelles mitoyennes n'appartenant pas au promettant-propriétaire ou au promettant-usufruitier, ces derniers donnent d'ores et déjà leur accord pour :

- Le survol des parcelles dont ils sont propriétaires par les pales de la (des) éolienne(s), quel que soit la surface couverte. Le survol des terrains mitoyens et non concernés par l'implantation d'une éolienne implique en faveur du promettant-propriétaire le versement d'une indemnité annuelle d'un montant de **250 (deux cent cinquante) €**.
- La pose d'un câble électrique enterré
- La création d'une plate-forme de montage
- Tous autres travaux nécessaires à la phase de chantier et à l'exploitation des éoliennes

#### **Article 17 : Droit de préférence en cas de vente de terrains**

Dans le cas où le propriétaire vend les terrains concernés par l'implantation de l'éolienne et des équipements induits, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses du contrat par l'acquéreur de ses biens.

Par ailleurs, au cas où l'ensemble de la parcelle dans laquelle est située l'assiette de l'éolienne et des aménagements induits est mis en vente, l'exploitant qui fait usage de son droit de préemption acquiert l'intégralité du bien mis en vente, y compris l'assiette des installations des éoliennes. A défaut d'acquisition par l'exploitant, les preneurs peuvent se porter acquéreur. A conditions équivalentes, la proposition des preneurs est retenue en priorité par le propriétaire.

#### **Article 18 : Charges, Entretien et jouissances**

Toutes les charges et taxes éventuelles directement relatives à la réalisation de la (des) turbine(s) éolienne(s) ainsi qu'à l'exploitation et à l'entretien de celle(s)-ci sont à la charge des Preneurs.

Tous les produits résultant de l'exploitation de la (les) turbine(s) éolienne(s) reviennent aux Preneurs.

Le Propriétaire renonce dès à présent et pour lors, à son droit d'incorporation de toutes les installations mises en place par les Preneurs sur les terrains visés par la présente convention.

L'ensemble des immeubles par destination et des meubles nécessaires à la bonne exploitation de la (des) turbine(s) éolienne(s) restent et resteront la propriété exclusive des Preneurs.

Les Preneurs et leurs mandataires auront toujours accès aux installations mises en place afin d'en assurer l'inspection, l'exploitation, l'entretien et la réparation.

YD

LM VL

Les installations établies par les preneurs seront entretenues par eux en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

A l'inverse, le chemin d'accès à (aux) l'éolienne(s) ainsi que ses caractéristiques mécaniques ne devront pas être altérées par l'utilisation que pourraient en faire les bailleurs, qui seront toujours libres d'en user sous cette réserve.

#### **Article 19 : Responsabilités**

Les preneurs sont responsables des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Ils contracteront, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier et pendant la période d'exploitation.

Le Propriétaire préserve les Preneurs de tout dommage lié à toutes réclamations de tiers, en ce compris les réclamations juridiques ou financières des autorités compétentes, concernant ou résultant d'une pollution du sol connue ou inconnue ; sauf si le Propriétaire démontre que cette pollution est le seul fait du Producteur.

#### **Article 20 : Remise en état du site**

Les garanties financières et la remise en état du site devront respecter les dispositions de l'arrêté du 26 Août 2011 (annexe 1) relatif à la remise en état et la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent paru au J O du 27 août 2011 ou à toutes autres dispositions ou loi applicable à la date de demandes d'autorisations de construire et d'exploitation.

A l'expiration de la concession des terrains ou à la résiliation, les éoliennes seront démontées par les preneurs. La partie supérieure des fondations sera enlevée, jusqu'à une profondeur de 2,00 m sous la surface du sol avec enlèvement de toutes installations électriques situées à 10 mètres autour de l'éolienne ou du poste de livraison.

#### **Article 21 – Confidentialité**

Pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'à 5 ans après l'installation de la (des) turbines éolienne(s) le Propriétaire et l'Exploitant considèrent le contenu de la présente convention, ainsi que les éventuelles annexes et études concernant la mise en place des installations, comme confidentiels et ne communiquera pas ces informations à des tiers sans l'autorisation écrite des Preneurs, sauf à la demande expresse des autorités compétentes ; les Preneurs devant toujours être avertis.

Ne sont pas considérés comme des tiers pour le présent article : les assureurs des parties, les employés qui, de par leur fonction doivent avoir accès à ces informations, les conseillers fiscaux et juridiques ainsi que les réviseurs d'entreprises.

Les informations communiquées par les Preneurs au Propriétaire et l'Exploitant dans le cadre de la présente convention restent la propriété exclusive du Producteur. Ceci vaut également pour toutes informations obtenues ou communiquées au Propriétaire et l'Exploitant pendant la période précédant la signature de la présente convention.

Les informations résultant de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de la (des) turbine(s) éolienne(s) sont propriété des Preneurs.

YD

LM

VL

**Article 22 - Divers**

22.1 Intégralité de l'accord

Les parties conviennent expressément que la présente convention contient l'intégralité de l'accord intervenu entre elles relatif à l'objet décrit. Ainsi, notamment la correspondance, les négociations ou propositions et tous autres documents préalables au présent accord sont considérés comme étant inexistantes.

22.2 Modification de l'accord

Toute modification ultérieure de l'accord et tout avenant ou nouvelle convention en lien avec le présent accord seront uniquement valable s'ils sont stipulés expressément et par écrit par toutes les Parties intéressées. Aucune des parties ne pourra (notamment) se prévaloir d'une modification verbale ou tacite du protocole ou de l'existence d'un avenant ou nouvel accord verbal ou tacite.

22.3. Titres

Les titres des clauses et paragraphes du présent accord sont à titre indicatif uniquement et ne doivent pas influencer sur leur interprétation.

22.4. Renonciation

Toute renonciation à un droit quelconque découlant du présent contrat devra être expressément constatée dans un écrit émanant de la partie qui renonce à ce droit. Aucune partie ne pourra notamment se prévaloir d'une renonciation verbale ou tacite de l'autre partie à un droit découlant du présent accord.

22.5. Nullité d'une clause


La nullité ou la caducité d'une clause du présent accord n'affectera pas la validité des autres clauses sauf si cette clause constitue un élément essentiel de l'accord intervenu entre les parties.

En cas de nullité/caducité d'une clause, les parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivra le même objectif que la clause nulle/caduque et aura, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel.

**Article 23- Droit applicable**

Le présent protocole est régi par le droit français.

Fait en .....2.....exemplaires, Rethel., le 21/11/16....., chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

Valentin Leclercq  


JAZENEUIL ENERGIES SAS

YD


POURREUTE-YBON  


Le Propriétaire

10

L'Exploitant

LM

Mai Pley  
Laurent  


VL



**Promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes  
en vue de l'exploitation d'un Parc Éolien**

**Entre, d'une part**

**JAZENEUIL ENERGIES SAS, 19 Avenue de Gaulle à RETHEL (08300)** , représentée par Mr Valentin LECLERCQ, en sa qualité de Prospecteur Foncier, dûment habilité à l'effet des présentes par Mr Thierry BOIVINET Directeur Général.

Dénommées ci-après **les Bénéficiaires ou les Preneurs**

**Et, de seconde part :**

**Mr et Mme MAILLY Hubert**

**29 Grande Rue**

**80360 EQUANCOURT**

Ci-après dénommé (s) *le Promettant-propriétaire,*

**Et, de troisième part :**

**L'exploitant (si l'exploitant est différent du propriétaire) :**

**Mr MAILLY Laurent**

**15 Grande rue**

**80360 EQUANCOURT**

Ci-après dénommé (e) *le Promettant-exploitant,*

M - H -

1

LM

VL

## EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** est notamment spécialisée dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique utilisant comme source primaire l'énergie éolienne.

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a décidé, dans le cadre de cet objet, d'engager des études en vue de la conception et l'exploitation d'un parc éolien, sur le site de JAZENEUIL du département de la Somme.

Cette société envisage d'installer sur les terrains retenus une ou plusieurs turbines éoliennes placées sur un pylône fixe dont les caractéristiques typiques actuelles sont, à titre indicatif : une hauteur de mât comprise entre 60 et 120 m, un diamètre de rotor compris entre 70 et 120 m et une cabine de transformation installée sur la plaque de fondation ou dans le pied de la tour.

L'emprise de terrain permanente des installations sur le terrain du Propriétaire serait de l'ordre +/- 320 m<sup>2</sup> par turbine.

Selon la nature du sol, il pourrait aussi être nécessaire, pendant et après la réalisation de la turbine éolienne, de garder une zone de travail permanente stabilisée (environ 25 x 30 m), afin de pouvoir garantir l'intervention immédiate de matériel lourd en cas de panne ou d'entretien spécial. Cette zone ne serait pas exploitable de manière agricole et serait incluse dans le droit de bail, elle serait éventuellement empierrée ou recouverte d'un matériau facilitant l'accès. L'entretien des emprises permanentes des installations et de l'éventuelle zone de travail stabilisée se fera d'un commun accord par les Preneurs au moment de la mise en service de la (des) turbine(s), selon la nature de l'exploitation des terrains concernés.

Il sera également nécessaire d'aménager un accès par et aux frais des Preneurs entre le lieu d'installation de la (des) turbine(s) éolienne(s) et le réseau routier public ou privé.

La zone stabilisée sera établie sur toute la longueur entre le chemin communal et l'éolienne.

### EN SUITE DE QUOI :

De façon préalable à l'engagement de ces études, **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a contacté le promettant qui est propriétaire de terrains sur lesquels pourrait être exploité le parc éolien.

Il a également contacté l'exploitant des terrains concernés.

Le présent document est constitué de deux principaux chapitres qui ont pour objet

- De régir les relations entre les parties durant les phases d'étude et d'obtention des autorisations administratives : c'est l'objet des articles 1 à 10 qui précisent les conditions contractuelles de la présente
- De définir les dispositions contractuelles durant les phases de construction et d'exploitation du parc éolien : c'est l'objet des articles 11 à 20 qui définissent les conditions du futur contrat de bail et/ou autres droits de passage ou de servitude sur lesquelles les parties se sont accordées dès à présent.

Cet accord des parties inclut les dispositions de la promesse, considérées d'ores et déjà comme pouvant être reconduites dans le contrat de superficie sans modification et qui en conséquence n'ont pas été reprises explicitement dans le chapitre « Conditions du contrat de superficie ».

## 1 - CONDITIONS DE LA PROMESSE D'OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE

### Article 1 : Objet de la promesse

Le promettant-propiétaire s'engage à octroyer aux Bénéficiaires un droit de bail, selon les conditions ci-après indiquées, sur le (les) terrain(s) suivant(s), dans l'état où il(s) se trouve(nt) au moment de la signature de la présente promesse et aux fins de réaliser les aménagements ayant pour objet l'installation d'une ou plusieurs éoliennes décrites dans l'exposé préliminaire :

M. H .

2

L . M R

### **Article 5 : Concours du promettant propriétaire**

Le promettant-propriétaire s'engage à donner tout élément aux bénéficiaires pour avoir connaissance du statut juridique des terrains en cause et notamment à lui faire connaître l'existence d'un bail à ferme ou d'un usufruitier.

### **Article 6 : Faculté de substitution**

Les bénéficiaires se réservent le droit de céder leurs droits ou de se substituer à tout tiers ou société de leur choix qui devront respecter les termes du contrat dans leur intégralité. Les bénéficiaires s'engagent à informer le promettant propriétaire et/ou le promettant-exploitant de toute substitution ou cession.

Le(s) promettant(s) donne(nt) d'ores et déjà son (leur) accord à cette faculté de substitution.

### **Article 7 : Exclusivité**

Le promettant-propriétaire déclare n'avoir consenti aucun droit ni ne consentir pour le futur aucun droit autre que le bail à ferme, auprès d'autres personnes ou société pendant la durée de la présente et sur les parcelles objet de la présente promesse.

### **Article 8 : Cession de terrains**

En cas de vente, de cession ou de donation des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans l'acte qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Il s'engage également à en informer le bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de un mois à compter de la signature de l'acte.

### **Article 9 : Changement d'exploitant des terrains**

En cas de changement d'exploitant des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans le nouveau contrat d'exploitation de quelque nature qu'il soit qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Le promettant-propriétaire s'engage à avertir le bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci dans un délai de un mois suivant la date du changement.

### **Article 10 : Autorisation de travaux**

Les autorisations de travaux ne seront données aux bénéficiaires pour pénétrer sur les terrains en cause afin de pouvoir faire procéder ou de procéder eux-mêmes aux études de faisabilité et de rentabilité du parc éolien qu'après accord préalable du promettant-propriétaire.

## **2 - CONDITIONS DU FUTUR CONTRAT DE SUPERFICIE**

### **Article 11 : Présence d'un bail à ferme**

Par la présente, dans l'hypothèse où la phase préalable se révèle positive, le promettant-propriétaire et le promettant-exploitant donnent d'ores et déjà leur accord, pour signer un avenant au bail à ferme en vigueur qui exclura dudit bail la surface des terres concernée par l'assiette de(s) l'éolienne(s) et de leurs installations annexes.

En contrepartie, le promettant-propriétaire et le bailleur s'obligent à respecter les dispositions reprises ci-après, en particulier celles concernant le versement d'une redevance annuelle au promettant-exploitant, la remise en état des lieux, le droit de préférence sur l'assiette des installations au profit du promettant-exploitant en cas de vente de l'ensemble de la parcelle.

Ces dispositions s'appliquent à toute la durée d'exploitation de l'éolienne, à savoir la période initiale et les reconductions du bail.

M-H

4

LM

VL

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
EQUANCOURT	C	137	Epine Solem
		39, 46	La couture
		166, 167, 168, 172, 176	Les Quatorze
	ZB	3, 4	
ETRICOURT-MANANCOURT	ZN	21, 22, 23	Les Seize
			Total : 28,5H

#### Article 2 : Mise à disposition

Afin de permettre la réalisation de la phase d'étude, le promettant-proprétaire donne l'autorisation exclusive aux bénéficiaires de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes sur les terrains indiqués dans le tableau ci-dessus dont il est propriétaire.

#### Article 3 : Durée de la promesse

La présente promesse est valable pour une durée de cinq (5) années à compter de la signature de la présente convention. Si pour quelque motif que ce soit, à l'expiration de ce délai de cinq (5) ans à compter de la signature de la Promesse, les autorisations nécessaires à la construction du Parc éolien n'avaient pas été obtenues et le bail n'était pas signé, chacune des parties sera en droit, sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois, de mettre fin à la Promesse et ce, sans indemnité de part et d'autre. La Promesse sera toutefois automatiquement prorogée, sans que les parties ne puissent la résilier unilatéralement, en cas de dépôt de demande de permis de construire ou en cas de permis de construire délivré si, pour des raisons techniques indépendantes de sa volonté, la Société était empêchée de commencer les travaux de construction relatifs au Parc éolien et ce, jusqu'au jour le plus reculé de ces trois dates : (i) le jour où le permis final (initial ou modificatif) est devenu définitif et purgé de tout recours, plus six mois, ou (ii) le jour où l'impossibilité de réaliser les travaux est levée, ou (iii) le jour où le refus de l'administration de consentir le permis de construire est devenu définitif et non susceptible de recours.

#### Article 4 : Fin de la promesse

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent positives, il est convenu qu'un contrat octroyant aux Bénéficiaires un droit de bail sur les zones et surfaces nécessaires à l'exploitation du parc éolien se substitue à la présente promesse.

Ce contrat inclura la durée de réalisation des travaux et la période d'exploitation.

Les Promettants en seront informés par les Preneurs par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Promettants s'engagent à signer, à la première demande des Bénéficiaires, une convention d'octroi d'un droit de bail au profit des bénéficiaires, appliquant, en fonction des caractéristiques de l'objet à construire, les dispositions indiquées au Chapitre 2 : « Conditions du futur droit de superficie ».

Les Bénéficiaires peuvent mettre fin par anticipation à la mise à disposition avant le terme défini à l'Article 3 « Durée de la promesse », sans indemnité de part et d'autre, dans toute hypothèse et pour quelle que cause que ce soit entraînant l'arrêt du projet de centrale éolienne sur les terrains visés par la présente convention.

M. H.

3

LM

VL

Au terme de l'exploitation des éoliennes et après remise en état des lieux par le preneur, le propriétaire s'engage à réattribuer l'assiette de l'éolienne et des parties annexes au titulaire du bail à ferme de la parcelle amputée.

Les dispositions relatives aux autorisations de travaux, à la réalisation du contrat de bail, aux modalités de versement de la redevance sont incluses dans les actes concernant l'implantation des éoliennes. A ce titre le bailleur-exploitant est cosignataire de la convention.

#### **Article 12 : Durée du contrat de superficie**

Le contrat de bail sera fixé à 31 ans à compter de la levée de la promesse par les Preneurs.

Cette durée initiale peut être renouvelée 2 fois par périodes successives de 30ans à la simple demande du Preneur.

Au delà, les Preneurs pourront, moyennant préavis par lettre recommandée expédiée au Propriétaire au moins un an avant l'expiration du droit de bail, prolonger ce droit, une ou plusieurs fois, par tranche de 5 années.

Les Preneurs se réservent toutefois le droit de mettre fin de façon anticipée au droit de bail qui leur serait octroyé. Cette résiliation anticipative serait notifiée au Propriétaire par lettre recommandée et donnerait au Propriétaire le droit à une indemnité de résiliation correspondant à l'indemnité d'une année (le cas échéant, au prorata de la date de résiliation) par turbine réellement installée et opérationnelle pour laquelle la résiliation est notifiée.

#### **Article 13 : Cession ou reprise du contrat de superficie**

Les preneurs ont toute faculté de céder à toute personne ou société de leur choix le bénéfice du contrat de bail. Quelles que soient les causes de la cession ou de la reprise, les obligations liées au contrat de superficie devront être intégralement respectées par le repreneur. Les preneurs s'engagent à informer les signataires du bail de l'identité du repreneur.

#### **Article 14 : Acte authentique - Enregistrement**

Le Propriétaire et l'Exploitant s'engage à signer, à la première requête, l'acte authentique d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes contenant les dispositions définies par la présente promesse.

Cet acte sera passé dans les trois mois de l'envoi du courrier recommandé visé à l'article 4 de la présente convention.

Le choix du notaire instrumentant chargé de la passation de l'acte revient aux seuls Preneurs.

Les frais de rédaction du contrat de bail entre preneur et le propriétaire, et de son enregistrement qui est expressément requis seront à la charge des Preneurs.

Il en sera de même pour les éventuels frais de rédaction et d'enregistrement concernant la modification du bail à ferme entre bailleur-propriétaire et bailleur-exploitant.

#### **Article 15 : Conditions financières**

##### **15.1 - Principe**

Le fait d'implanter une (ou plusieurs) éolienne(s) en totalité ou partiellement sur le (les) terrain(s) précité(s) implique en faveur du propriétaire (ou usufruitier) le versement d'une indemnité, et en faveur de l'exploitant le versement d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de l'éolienne (gêne à la culture et perte de superficie exploitable).

M. H.

5

LM

R

Ces deux indemnités seront versées annuellement selon les termes définis à l'Article 15 - Alinéa 4 «Termes de paiement ».

Ces indemnités seront indexées sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité défini par l'arrêté du 8 juin 2001, modifié par l'article 1 de l'arrêté du 23 août 2005, fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent, telles que visées à l'article 2-2° du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000.

Il est précisé que le dernier coefficient L connu publié au Journal Officiel est défini comme suit :

$$L = 0.4 + 0.4 \text{ ICHTTSI} + 0.2 \text{ PPEI}$$

ICHTTSI                  PPEI

Formule dans laquelle :

- « ICHTTSI » est la dernière valeur de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle
- « PPEI » est la valeur définitive de la dernière valeur de l'indice des Prix à la Production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français) connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSI et PPEI » sont les dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ainsi, chaque année le loyer sera indexé suivant la formule suivante :

$$\text{Loyer 1} = \text{loyer0} \times L$$

Où :

Loyer 1 = Loyer à payer l'année considérée

Loyer0 = Loyer ou indemnité annuels de référence, tel qu'indiqué dans le bail et la convention d'indemnisation définitifs.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice de remplacement ou à défaut de celui le plus voisin possible parmi ceux restant

De même, si les modalités d'indexation du contrat d'achat d'énergie venaient à être modifiées, l'indice alors défini viendrait se substituer à l'indice ci-dessus

## 15.2 - Valeur des indemnités

### Cas d'un terrain où il n'y a pas d'exploitant, autre que le propriétaire

- Une indemnité annuelle de **5000 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).

### Cas d'un terrain où l'exploitant est différent du propriétaire ou de l'usufruitier

- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).
- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée à l'exploitant.

M. H.

LM VL



L'indemnité versée sera à hauteur de **deux fois** les barèmes de la Chambre d'Agriculture, par année d'occupation, ou à défaut de barème, à dire d'expert.

#### **15.4 Termes de paiement**

A compter de la déclaration de travaux, le preneur versera les redevances annuelles au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant.

Les versements suivants seront effectués, au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant, à chaque date anniversaire du premier versement, date à laquelle les montants seront révisés suivant l'indexation décrite à l'Article 15 - Alinéa 1 « Révision indexée ».

#### **Article 16 : Autorisation de travaux et de survol des pales**

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs éoliennes seraient implantées dans des parcelles mitoyennes n'appartenant pas au promettant-propriétaire ou au promettant-usufruitier, ces derniers donnent d'ores et déjà leur accord pour :

- Le survol des parcelles dont ils sont propriétaires par les pales de la (des) éolienne(s), quel que soit la surface couverte. Le survol des terrains mitoyens et non concernés par l'implantation d'une éolienne implique en faveur du promettant-propriétaire le versement d'une indemnité annuelle d'un montant de **250 (deux cent cinquante) €**.
- La pose d'un câble électrique enterré
- La création d'une plate-forme de montage
- Tous autres travaux nécessaires à la phase de chantier et à l'exploitation des éoliennes

#### **Article 17 : Droit de préférence en cas de vente de terrains**

Dans le cas où le propriétaire vend les terrains concernés par l'implantation de l'éolienne et des équipements induits, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses du contrat par l'acquéreur de ses biens.

Par ailleurs, au cas où l'ensemble de la parcelle dans laquelle est située l'assiette de l'éolienne et des aménagements induits est mis en vente, l'exploitant qui fait usage de son droit de préemption acquiert l'intégralité du bien mis en vente, y compris l'assiette des installations des éoliennes. A défaut d'acquisition par l'exploitant, les preneurs peuvent se porter acquéreur. A conditions équivalentes, la proposition des preneurs est retenue en priorité par le propriétaire.

#### **Article 18 : Charges, Entretien et jouissances**

Toutes les charges et taxes éventuelles directement relatives à la réalisation de la (des) turbine(s) éolienne(s) ainsi qu'à l'exploitation et à l'entretien de celle(s)-ci sont à la charge des Preneurs.

Tous les produits résultant de l'exploitation de la (les) turbine(s) éolienne(s) reviennent aux Preneurs.

Le Propriétaire renonce dès à présent et pour lors, à son droit d'incorporation de toutes les installations mises en place par les Preneurs sur les terrains visés par la présente convention.

L'ensemble des immeubles par destination et des meubles nécessaires à la bonne exploitation de la (des) turbine(s) éolienne(s) restent et resteront la propriété exclusive des Preneurs.

Les Preneurs et leurs mandataires auront toujours accès aux installations mises en place afin d'en assurer l'inspection, l'exploitation, l'entretien et la réparation.

Les installations établies par les preneurs seront entretenues par eux en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

M.H

8

LM

VL



A l'inverse, le chemin d'accès à (aux) l'éolienne(s) ainsi que ses caractéristiques mécaniques ne devront pas être altérées par l'utilisation que pourraient en faire les bailleurs, qui seront toujours libres d'en user sous cette réserve.

#### **Article 19 : Responsabilités**

Les preneurs sont responsables des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Ils contracteront, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier et pendant la période d'exploitation.

Le Propriétaire préserve les Preneurs de tout dommage lié à toutes réclamations de tiers, en ce compris les réclamations juridiques ou financières des autorités compétentes, concernant ou résultant d'une pollution du sol connue ou inconnue ; sauf si le Propriétaire démontre que cette pollution est le seul fait du Producteur.

#### **Article 20 : Remise en état du site**

Les garanties financières et la remise en état du site devront respecter les dispositions de l'arrêté du 26 Août 2011 (annexe 1) relatif à la remise en état et la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent paru au J O du 27 août 2011 ou à toutes autres dispositions ou loi applicable à la date de demandes d'autorisations de construire et d'exploitation.

A l'expiration de la concession des terrains ou à la résiliation, les éoliennes seront démontées par les preneurs. La partie supérieure des fondations sera enlevée, jusqu'à une profondeur de 2,00 m sous la surface du sol avec enlèvement de toutes installations électriques situées à 10 mètres autour de l'éolienne ou du poste de livraison.

#### **Article 21 – Confidentialité**

Pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'à 5 ans après l'installation de la (des) turbines éolienne(s) le Propriétaire et l'Exploitant considèrent le contenu de la présente convention, ainsi que les éventuelles annexes et études concernant la mise en place des installations, comme confidentiels et ne communiquera pas ces informations à des tiers sans l'autorisation écrite des Preneurs, sauf à la demande expresse des autorités compétentes ; les Preneurs devant toujours être avertis.

Ne sont pas considérés comme des tiers pour le présent article : les assureurs des parties, les employés qui, de par leur fonction doivent avoir accès à ces informations, les conseillers fiscaux et juridiques ainsi que les réviseurs d'entreprises.

Les informations communiquées par les Preneurs au Propriétaire et l'Exploitant dans le cadre de la présente convention restent la propriété exclusive du Producteur. Ceci vaut également pour toutes informations obtenues ou communiquées au Propriétaire et l'Exploitant pendant la période précédant la signature de la présente convention.

Les informations résultant de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de la (des) turbine(s) éolienne(s) sont propriété des Preneurs.

LM RL

M-H-

**Article 22 - Divers**

22.1 Intégralité de l'accord

Les parties conviennent expressément que la présente convention contient l'intégralité de l'accord intervenu entre elles relatif à l'objet décrit. Ainsi, notamment la correspondance, les négociations ou propositions et tous autres documents préalables au présent accord sont considérés comme étant inexistant.

22.2 Modification de l'accord

Toute modification ultérieure de l'accord et tout avenant ou nouvelle convention en lien avec le présent accord seront uniquement valable s'ils sont stipulés expressément et par écrit par toutes les Parties intéressées. Aucune des parties ne pourra (notamment) se prévaloir d'une modification verbale ou tacite du protocole ou de l'existence d'un avenant ou nouvel accord verbal ou tacite.

22.3. Titres

Les titres des clauses et paragraphes du présent accord sont à titre indicatif uniquement et ne doivent pas influencer sur leur interprétation.

22.4. Renonciation

Toute renonciation à un droit quelconque découlant du présent contrat devra être expressément constatée dans un écrit émanant de la partie qui renonce à ce droit. Aucune partie ne pourra notamment se prévaloir d'une renonciation verbale ou tacite de l'autre partie à un droit découlant du présent accord.

22.5. Nullité d'une clause

La nullité ou la caducité d'une clause du présent accord n'affectera pas la validité des autres clauses sauf si cette clause constitue un élément essentiel de l'accord intervenu entre les parties.

En cas de nullité/caducité d'une clause, les parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivra le même objectif que la clause nulle/caduque et aura, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel.

**Article 23- Droit applicable**

Le présent protocole est régi par le droit français.


Fait en ...2... exemplaires, à Equancourt, le 23/11/16, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

**JAZENEUIL ENERGIES SAS**

Le Propriétaire

L'Exploitant

  
Valentin  
Leclercq.

Mailly Hubert  


Mailly Laurent  


**Promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes  
en vue de l'exploitation d'un Parc Éolien**

**Entre, d'une part**

**JAZENEUIL ENERGIES SAS, 19 Avenue de Gaulle à RETHEL (08300)** , représentée par Mr Valentin LECLERCQ, en sa qualité de Prospecteur Foncier, dûment habilité à l'effet des présentes par Mr Thierry BOIVINET Directeur Général.

Dénommées ci-après **les Bénéficiaires ou les Preneurs**

**Et, de seconde part :**

Mr Duflot Philippe  
4 rue de la Poste  
80360 Fins

Ci-après dénommé (s) *le Promettant-propriétaire,*

**Et, de troisième part :**

**L'exploitant** (si l'exploitant est différent du propriétaire) :

Ci-après dénommé (e) *le Promettant-exploitant,*

DP

## **EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE**

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** est notamment spécialisée dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique utilisant comme source primaire l'énergie éolienne.

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a décidé, dans le cadre de cet objet, d'engager des études en vue de la conception et l'exploitation d'un parc éolien, sur le site de JAZENEUIL du département de la Somme.

Cette société envisage d'installer sur les terrains retenus une ou plusieurs turbines éoliennes placées sur un pylône fixe dont les caractéristiques typiques actuelles sont, à titre indicatif : une hauteur de mât comprise entre 60 et 120 m, un diamètre de rotor compris entre 70 et 120 m et une cabine de transformation installée sur la plaque de fondation ou dans le pied de la tour.

L'emprise de terrain permanente des installations sur le terrain du Propriétaire serait de l'ordre +/- 320 m<sup>2</sup> par turbine.

Selon la nature du sol, il pourrait aussi être nécessaire, pendant et après la réalisation de la turbine éolienne, de garder une zone de travail permanente stabilisée (environ 25 x 30 m), afin de pouvoir garantir l'intervention immédiate de matériel lourd en cas de panne ou d'entretien spécial. Cette zone ne serait pas exploitable de manière agricole et serait incluse dans le droit de bail, elle serait éventuellement empierrée ou recouverte d'un matériau facilitant l'accès. L'entretien des emprises permanentes des installations et de l'éventuelle zone de travail stabilisée se fera d'un commun accord par les Preneurs au moment de la mise en service de la (des) turbine(s), selon la nature de l'exploitation des terrains concernés.

Il sera également nécessaire d'aménager un accès par et aux frais des Preneurs entre le lieu d'installation de la (des) turbine(s) éolienne(s) et le réseau routier public ou privé.

La zone stabilisée sera établie sur toute la longueur entre le chemin communal et l'éolienne.

### **EN SUITE DE QUOI :**

De façon préalable à l'engagement de ces études, **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a contacté le promettant qui est propriétaire de terrains sur lesquels pourrait être exploité le parc éolien.

Il a également contacté l'exploitant des terrains concernés.

Le présent document est constitué de deux principaux chapitres qui ont pour objet

- De régir les relations entre les parties durant les phases d'étude et d'obtention des autorisations administratives : c'est l'objet des articles 1 à 10 qui précisent les conditions contractuelles de la présente
- De définir les dispositions contractuelles durant les phases de construction et d'exploitation du parc éolien : c'est l'objet des articles 11 à 20 qui définissent les conditions du futur contrat de bail et/ou autres droits de passage ou de servitude sur lesquelles les parties se sont accordées dès à présent.

Cet accord des parties inclut les dispositions de la promesse, considérées d'ores et déjà comme pouvant être reconduites dans le contrat de superficie sans modification et qui en conséquence n'ont pas été reprises explicitement dans le chapitre « Conditions du contrat de superficie ».

## **1 - CONDITIONS DE LA PROMESSE D'OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE**

### **Article 1 : Objet de la promesse**

Le promettant-propriétaire s'engage à octroyer aux Bénéficiaires un droit de bail, selon les conditions ci-après indiquées, sur le (les) terrain(s) suivant(s), dans l'état où il(s) se trouve(nt) au moment de la signature de la présente promesse et aux fins de réaliser les aménagements ayant pour objet l'installation d'une ou plusieurs éoliennes décrites dans l'exposé préliminaire :

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
Étréham Manancant	ZN	5	Louvenant.

#### Article 2 : Mise à disposition

Afin de permettre la réalisation de la phase d'étude, le promettant-propriétaire donne l'autorisation exclusive aux bénéficiaires de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes sur les terrains indiqués dans le tableau ci-dessus dont il est propriétaire.

#### Article 3 : Durée de la promesse

La présente promesse est valable pour une durée de cinq (5) années à compter de la signature de la présente convention. Si pour quelque motif que ce soit, à l'expiration de ce délai de cinq (5) ans à compter de la signature de la Promesse, les autorisations nécessaires à la construction du Parc éolien n'avaient pas été obtenues et le bail n'était pas signé, chacune des parties sera en droit, sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois, de mettre fin à la Promesse et ce, sans indemnité de part et d'autre. La Promesse sera toutefois automatiquement prorogée, sans que les parties ne puissent la résilier unilatéralement, en cas de dépôt de demande de permis de construire ou en cas de permis de construire délivré si, pour des raisons techniques indépendantes de sa volonté, la Société était empêchée de commencer les travaux de construction relatifs au Parc éolien et ce, jusqu'au jour le plus reculé de ces trois dates : (i) le jour où le permis final (initial ou modificatif) est devenu définitif et purgé de tout recours, plus six mois, ou (ii) le jour où l'impossibilité de réaliser les travaux est levée, ou (iii) le jour où le refus de l'administration de consentir le permis de construire est devenu définitif et non susceptible de recours.

#### Article 4 : Fin de la promesse

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent positives, il est convenu qu'un contrat octroyant aux Bénéficiaires un droit de bail sur les zones et surfaces nécessaires à l'exploitation du parc éolien se substitue à la présente promesse.

Ce contrat inclura la durée de réalisation des travaux et la période d'exploitation.

Les Promettants en seront informés par les Preneurs par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Promettants s'engagent à signer, à la première demande des Bénéficiaires, une convention d'octroi d'un droit de bail au profit des bénéficiaires, appliquant, en fonction des caractéristiques de l'objet à construire, les dispositions indiquées au Chapitre 2 : « Conditions du futur droit de superficie ».

Les Bénéficiaires peuvent mettre fin par anticipation à la mise à disposition avant le terme défini à l'Article 3 « Durée de la promesse », sans indemnité de part et d'autre, dans toute hypothèse et pour quelle que cause que ce soit entraînant l'arrêt du projet de centrale éolienne sur les terrains visés par la présente convention.

#### **Article 5 : Concours du promettant propriétaire**

Le promettant-propriétaire s'engage à donner tout élément aux bénéficiaires pour avoir connaissance du statut juridique des terrains en cause et notamment à lui faire connaître l'existence d'un bail à ferme ou d'un usufruitier.

#### **Article 6 : Faculté de substitution**

Les bénéficiaires se réservent le droit de céder leurs droits ou de se substituer à tout tiers ou société de leur choix qui devront respecter les termes du contrat dans leur intégralité. Les bénéficiaires s'engagent à informer le promettant propriétaire et/ou le promettant-exploitant de toute substitution ou cession.

Le(s) promettant(s) donne(nt) d'ores et déjà son (leur) accord à cette faculté de substitution.

#### **Article 7 : Exclusivité**

Le promettant-propriétaire déclare n'avoir consenti aucun droit ni ne consentir pour le futur aucun droit autre que le bail à ferme, auprès d'autres personnes ou société pendant la durée de la présente et sur les parcelles objet de la présente promesse.

#### **Article 8 : Cession de terrains**

En cas de vente, de cession ou de donation des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans l'acte qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Il s'engage également à en informer le bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de un mois à compter de la signature de l'acte.

#### **Article 9 : Changement d'exploitant des terrains**

En cas de changement d'exploitant des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans le nouveau contrat d'exploitation de quelque nature qu'il soit qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Le promettant-propriétaire s'engage à avertir le bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci dans un délai de un mois suivant la date du changement.

#### **Article 10 : Autorisation de travaux**

Les autorisations de travaux ne seront données aux bénéficiaires pour pénétrer sur les terrains en cause afin de pouvoir faire procéder ou de procéder eux-mêmes aux études de faisabilité et de rentabilité du parc éolien qu'après accord préalable du promettant-propriétaire.

## **2 - CONDITIONS DU FUTUR CONTRAT DE SUPERFICIE**

#### **Article 11 : Présence d'un bail à ferme**

Par la présente, dans l'hypothèse où la phase préalable se révèle positive, le promettant-propriétaire et le promettant-exploitant donnent d'ores et déjà leur accord, pour signer un avenant au bail à ferme en vigueur qui exclura dudit bail la surface des terres concernée par l'assiette de(s) l'éolienne(s) et de leurs installations annexes.

En contrepartie, le promettant-propriétaire et le bailleur s'obligent à respecter les dispositions reprises ci-après, en particulier celles concernant le versement d'une redevance annuelle au promettant-exploitant, la remise en état des lieux, le droit de préférence sur l'assiette des installations au profit du promettant-exploitant en cas de vente de l'ensemble de la parcelle.

Ces dispositions s'appliquent à toute la durée d'exploitation de l'éolienne, à savoir la période initiale et les reconductions du bail.

Au terme de l'exploitation des éoliennes et après remise en état des lieux par le preneur, le propriétaire s'engage à réattribuer l'assiette de l'éolienne et des parties annexes au titulaire du bail à ferme de la parcelle amputée.

Les dispositions relatives aux autorisations de travaux, à la réalisation du contrat de bail, aux modalités de versement de la redevance sont incluses dans les actes concernant l'implantation des éoliennes. A ce titre le bailleur-exploitant est cosignataire de la convention.

#### **Article 12 : Durée du contrat de superficie**

Le contrat de bail sera fixé à 31 ans à compter de la levée de la promesse par les Preneurs.

Cette durée initiale peut être renouvelée 2 fois par périodes successives de 30ans à la simple demande du Preneur.

Au delà, les Preneurs pourront, moyennant préavis par lettre recommandée expédiée au Propriétaire au moins un an avant l'expiration du droit de bail, prolonger ce droit, une ou plusieurs fois, par tranche de 5 années.

Les Preneurs se réservent toutefois le droit de mettre fin de façon anticipée au droit de bail qui leur serait octroyé. Cette résiliation anticipative serait notifiée au Propriétaire par lettre recommandée et donnerait au Propriétaire le droit à une indemnité de résiliation correspondant à l'indemnité d'une année (le cas échéant, au prorata de la date de résiliation) par turbine réellement installée et opérationnelle pour laquelle la résiliation est notifiée.

#### **Article 13 : Cession ou reprise du contrat de superficie**

Les preneurs ont toute faculté de céder à toute personne ou société de leur choix le bénéfice du contrat de bail. Quelles que soient les causes de la cession ou de la reprise, les obligations liées au contrat de superficie devront être intégralement respectées par le repreneur. Les preneurs s'engagent à informer les signataires du bail de l'identité du repreneur.

#### **Article 14 : Acte authentique - Enregistrement**

Le Propriétaire et l'Exploitant s'engage à signer, à la première requête, l'acte authentique d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes contenant les dispositions définies par la présente promesse.

Cet acte sera passé dans les trois mois de l'envoi du courrier recommandé visé à l'article 4 de la présente convention.

Le choix du notaire instrumentant chargé de la passation de l'acte revient aux seuls Preneurs.

Les frais de rédaction du contrat de bail entre preneur et le propriétaire, et de son enregistrement qui est expressément requis seront à la charge des Preneurs.

Il en sera de même pour les éventuels frais de rédaction et d'enregistrement concernant la modification du bail à ferme entre bailleur-propriétaire et bailleur-exploitant.

#### **Article 15 : Conditions financières**

##### **15.1 - Principe**

Le fait d'implanter une (ou plusieurs) éolienne(s) en totalité ou partiellement sur le (les) terrain(s) précité(s) implique en faveur du propriétaire (ou usufruitier) le versement d'une indemnité, et en faveur de l'exploitant le versement d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de l'éolienne (gêne à la culture et perte de superficie exploitable).

Ces deux indemnités seront versées annuellement selon les termes définis à l'Article 15 - Alinéa 4 «Termes de paiement ».

Ces indemnités seront indexées sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité défini par l'arrêté du 8 juin 2001, modifié par l'article 1 de l'arrêté du 23 août 2005, fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent, telles que visées à l'article 2-2° du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000.

Il est précisé que le dernier coefficient L connu publié au Journal Officiel est défini comme suit :

$$L = 0.4 + 0.4 \text{ ICHTTSI} + 0.2 \text{ PPEI}$$

ICHTTSI<sub>0</sub>          PPEI<sub>0</sub>

Formule dans laquelle :

- « ICHTTSI » est la dernière valeur de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle
- « PPEI » est la valeur définitive de la dernière valeur de l'indice des Prix à la Production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français) connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSI<sub>0</sub> et PPEI<sub>0</sub> » sont les dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ainsi, chaque année le loyer sera indexé suivant la formule suivante :

$$\text{Loyer 1} = \text{loyer0} \times L$$

Où :

Loyer 1 = Loyer à payer l'année considérée

Loyer0 = Loyer ou indemnité annuels de référence, tel qu'indiqué dans le bail et la convention d'indemnisation définitifs.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice de remplacement ou à défaut de celui le plus voisin possible parmi ceux restant

De même, si les modalités d'indexation du contrat d'achat d'énergie venaient à être modifiées, l'indice alors défini viendrait se substituer à l'indice ci-dessus

## 15.2 - Valeur des indemnités

### Cas d'un terrain où il n'y a pas d'exploitant, autre que le propriétaire

- Une indemnité annuelle de **5000 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).

### Cas d'un terrain où l'exploitant est différent du propriétaire ou de l'usufruitier

- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).
- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée à l'exploitant.



### 15.3 - Divers

Les montants déterminés au point 15.2 couvrent l'indemnisation globale du Propriétaire et de l'exploitant du chef de l'installation et de l'exploitation d'une (de plusieurs) éolienne(s) sur le(s) terrain(s) visé(s) par la présente convention.

Les câbles électriques destinés à évacuer l'électricité sont enterrés à une profondeur d'au moins un mètre et nécessite le creusement d'une tranchée d'environ 0,4 mètres de large, les Preneurs pourront réaliser toutes tranchées nécessaires pour faire passer tels câbles, les remplacer, aucun arbre ni construction quelconque ne devra être planté sur le passage et alentours des lignes électriques

#### Indemnité

Le câble enterré seul, lui, fera l'objet d'une indemnité unique, calculée en fonction de la longueur de la servitude sur le domaine privé, versé au moment des travaux. Cette disposition ne s'applique pas à la voirie publique.

Le montant de cette redevance est fixée à **10 € le mètre linéaire**, due au Propriétaire.

Le montant sera réglé dans les cinq (5) mois de la mise en service du parc éolien.

L'Exploitant sera indemnisé pour les dégâts engendrés par la réalisation de cette tranchée selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou à défaut de barème dire d'expert.

Au cas où l'accès à une éolienne ne pourrait se faire par les chemins existants, un chemin d'accès permanent devra être créé. Les Preneurs s'engagent à ce que la largeur de l'accès soit au maximum de 4.50 mètres et supporter des charges de 12 tonnes par essieu environ, quelle que soit la saison, le chemin sera maintenu durant la phase d'exploitation. Ces voies pourront être empruntées à titre principal par les Preneurs ou ses ayants droits, de jour comme de nuit. Leur entretien sera fait aux frais exclusifs des Preneurs. Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

Les emprises permanentes relatives aux chemins d'accès et virages dans le but d'accéder à la plate-forme, ainsi que la dite plate-forme, feront l'objet d'une redevance annuelle en faveur du Propriétaire et le cas échéant, d'une indemnisation pour préjudices agricoles liés à la présence de l'emprise (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

Cette redevance annuelle et le cas échéant, cette indemnité, seront indexées aux mêmes conditions que la redevance principale et est fixée à **1€ le mètre carré**.

#### Poste de livraison (PDL)

Le propriétaire d'une parcelle faisant l'objet de l'installation d'un Poste de livraison peut prétendre à une indemnisation annuelle dont le montant s'élève à 600 (six cents) Euros, sauf le cas où la même parcelle reçoit déjà une éolienne.

L'indemnité, si elle s'applique est payée annuellement à terme échue, pour la première fois «prorata temporis» à la fin de l'année où le bail Emphytéotique est conclu.

#### Eventuelles destructions partielles de culture

Tous les autres travaux nécessaires à la phase d'installation et d'exploitation, dont les dommages sont instantanés, seront indemnisés selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou, à défaut de barème, à dire d'expert.

#### Zones d'éviction temporaires

Les zones d'éviction temporaires en dehors de la surface prise à bail, telles que les aménagements de virage, les zones de stockages de terre et les créations de surfaces supplémentaires pour les plates formes au-delà de 924 mètres carrés standards, feront l'objet d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de la zone (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

L'indemnité versée sera à hauteur de **deux fois** les barèmes de la Chambre d'Agriculture, par année d'occupation, ou à défaut de barème, à dire d'expert.

#### **15.4 Termes de paiement**

A compter de la déclaration de travaux, le preneur versera les redevances annuelles au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant.

Les versements suivants seront effectués, au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant, à chaque date anniversaire du premier versement, date à laquelle les montants seront révisés suivant l'indexation décrite à l'Article 15 - Alinéa 1 « Révision indexée ».

#### **Article 16 : Autorisation de travaux et de survol des pales**

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs éoliennes seraient implantées dans des parcelles mitoyennes n'appartenant pas au promettant-propriétaire ou au promettant-usufruitier, ces derniers donnent d'ores et déjà leur accord pour :

- Le survol des parcelles dont ils sont propriétaires par les pales de la (des) éolienne(s), quel que soit la surface couverte. Le survol des terrains mitoyens et non concernés par l'implantation d'une éolienne implique en faveur du promettant-propriétaire le versement d'une indemnité annuelle d'un montant de **250 (deux cent cinquante) €**.
- La pose d'un câble électrique enterré
- La création d'une plate-forme de montage
- Tous autres travaux nécessaires à la phase de chantier et à l'exploitation des éoliennes

#### **Article 17 : Droit de préférence en cas de vente de terrains**

Dans le cas où le propriétaire vend les terrains concernés par l'implantation de l'éolienne et des équipements induits, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses du contrat par l'acquéreur de ses biens.

Par ailleurs, au cas où l'ensemble de la parcelle dans laquelle est située l'assiette de l'éolienne et des aménagements induits est mis en vente, l'exploitant qui fait usage de son droit de préemption acquiert l'intégralité du bien mis en vente, y compris l'assiette des installations des éoliennes. A défaut d'acquisition par l'exploitant, les preneurs peuvent se porter acquéreur. A conditions équivalentes, la proposition des preneurs est retenue en priorité par le propriétaire.

#### **Article 18 : Charges, Entretien et Jouissances**

Toutes les charges et taxes éventuelles directement relatives à la réalisation de la (des) turbine(s) éolienne(s) ainsi qu'à l'exploitation et à l'entretien de celle(s)-ci sont à la charge des Preneurs.

Tous les produits résultant de l'exploitation de la (les) turbine(s) éolienne(s) reviennent aux Preneurs.

Le Propriétaire renonce dès à présent et pour lors, à son droit d'incorporation de toutes les installations mises en place par les Preneurs sur les terrains visés par la présente convention.

L'ensemble des immeubles par destination et des meubles nécessaires à la bonne exploitation de la (des) turbine(s) éolienne(s) restent et resteront la propriété exclusive des Preneurs.

Les Preneurs et leurs mandataires auront toujours accès aux installations mises en place afin d'en assurer l'inspection, l'exploitation, l'entretien et la réparation.

Les installations établies par les preneurs seront entretenues par eux en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

A l'inverse, le chemin d'accès à (aux) l'éolienne(s) ainsi que ses caractéristiques mécaniques ne devront pas être altérées par l'utilisation que pourraient en faire les bailleurs, qui seront toujours libres d'en user sous cette réserve.

#### **Article 19 : Responsabilités**

Les preneurs sont responsables des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Ils contracteront, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier et pendant la période d'exploitation.

Le Propriétaire préserve les Preneurs de tout dommage lié à toutes réclamations de tiers, en ce compris les réclamations juridiques ou financières des autorités compétentes, concernant ou résultant d'une pollution du sol connue ou inconnue ; sauf si le Propriétaire démontre que cette pollution est le seul fait du Producteur.

#### **Article 20 : Remise en état du site**

Les garanties financières et la remise en état du site devront respecter les dispositions de l'arrêté du 26 Août 2011 (annexe 1) relatif à la remise en état et la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent paru au J O du 27 août 2011 ou à toutes autres dispositions ou loi applicable à la date de demandes d'autorisations de construire et d'exploitation.

A l'expiration de la concession des terrains ou à la résiliation, les éoliennes seront démontées par les preneurs. La partie supérieure des fondations sera enlevée, jusqu'à une profondeur de 2,00 m sous la surface du sol avec enlèvement de toutes installations électriques situées à 10 mètres autour de l'éolienne ou du poste de livraison.

#### **Article 21 – Confidentialité**

Pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'à 5 ans après l'installation de la (des) turbines éolienne(s) le Propriétaire et l'Exploitant considèrent le contenu de la présente convention, ainsi que les éventuelles annexes et études concernant la mise en place des installations, comme confidentiels et ne communiquera pas ces informations à des tiers sans l'autorisation écrite des Preneurs, sauf à la demande expresse des autorités compétentes ; les Preneurs devant toujours être avertis.

Ne sont pas considérés comme des tiers pour le présent article : les assureurs des parties, les employés qui, de par leur fonction doivent avoir accès à ces informations, les conseillers fiscaux et juridiques ainsi que les réviseurs d'entreprises.

Les informations communiquées par les Preneurs au Propriétaire et l'Exploitant dans le cadre de la présente convention restent la propriété exclusive du Producteur. Ceci vaut également pour toutes informations obtenues ou communiquées au Propriétaire et l'Exploitant pendant la période précédant la signature de la présente convention.

Les informations résultant de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de la (des) turbine(s) éolienne(s) sont propriété des Preneurs.

DP

VL

## Article 22 - Divers

### 22.1 Intégralité de l'accord

Les parties conviennent expressément que la présente convention contient l'intégralité de l'accord intervenu entre elles relatif à l'objet décrit. Ainsi, notamment la correspondance, les négociations ou propositions et tous autres documents préalables au présent accord sont considérés comme étant inexistantes.

### 22.2 Modification de l'accord

Toute modification ultérieure de l'accord et tout avenant ou nouvelle convention en lien avec le présent accord seront uniquement valable s'ils sont stipulés expressément et par écrit par toutes les Parties intéressées. Aucune des parties ne pourra (notamment) se prévaloir d'une modification verbale ou tacite du protocole ou de l'existence d'un avenant ou nouvel accord verbal ou tacite.

### 22.3. Titres

Les titres des clauses et paragraphes du présent accord sont à titre indicatif uniquement et ne doivent pas influencer sur leur interprétation.

### 22.4. Renonciation

Toute renonciation à un droit quelconque découlant du présent contrat devra être expressément constatée dans un écrit émanant de la partie qui renonce à ce droit. Aucune partie ne pourra notamment se prévaloir d'une renonciation verbale ou tacite de l'autre partie à un droit découlant du présent accord.

### 22.5. Nullité d'une clause

La nullité ou la caducité d'une clause du présent accord n'affectera pas la validité des autres clauses sauf si cette clause constitue un élément essentiel de l'accord intervenu entre les parties.

En cas de nullité/caducité d'une clause, les parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivra le même objectif que la clause nulle/caduque et aura, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel.

## Article 23- Droit applicable

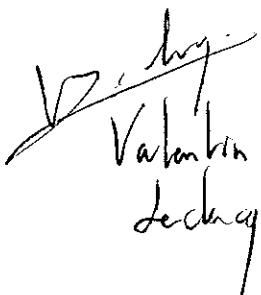
Le présent protocole est régi par le droit français.


Fait en 2.....exemplaires, à Paris....., le 23/11/16....., chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

JAZENEUIL ENERGIES SAS

Le Propriétaire

L'Exploitant

  
Valentin  
Leclercq.

DP  
  
Duflot Shilippe

**Promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes  
en vue de l'exploitation d'un Parc Éolien**

**Entre, d'une part**

**JAZENEUIL ENERGIES SAS, 19 Avenue de Gaulle à RETHEL (08300)** , représentée par Mr Valentin LECLERCQ, en sa qualité de Prospecteur Foncier, dûment habilité à l'effet des présentes par Mr Thierry BOIVINET Directeur Général.

Dénommées ci-après **les Bénéficiaires ou les Preneurs**

**Et, de seconde part :**

Monsieur et Madame PARLOT  
3 rue de fins  
80360 Equancourt

Ci-après dénommé (s) *le Promettant-propriétaire,*

**Et, de troisième part :**

**L'exploitant (si l'exploitant est différent du propriétaire) :**

Ci-après dénommé (e) *le Promettant-exploitant,*

A. M. effect ✓

## EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** est notamment spécialisée dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique utilisant comme source primaire l'énergie éolienne.

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a décidé, dans le cadre de cet objet, d'engager des études en vue de la conception et l'exploitation d'un parc éolien, sur le site de JAZENEUIL du département de la Somme.

Cette société envisage d'installer sur les terrains retenus une ou plusieurs turbines éoliennes placées sur un pylône fixe dont les caractéristiques typiques actuelles sont, à titre indicatif : une hauteur de mât comprise entre 60 et 120 m, un diamètre de rotor compris entre 70 et 120 m et une cabine de transformation installée sur la plaque de fondation ou dans le pied de la tour.

L'emprise de terrain permanente des installations sur le terrain du Propriétaire serait de l'ordre +/- 320 m<sup>2</sup> par turbine.

Selon la nature du sol, il pourrait aussi être nécessaire, pendant et après la réalisation de la turbine éolienne, de garder une zone de travail permanente stabilisée (environ 25 x 30 m), afin de pouvoir garantir l'intervention immédiate de matériel lourd en cas de panne ou d'entretien spécial. Cette zone ne serait pas exploitable de manière agricole et serait incluse dans le droit de bail, elle serait éventuellement empierrée ou recouverte d'un matériau facilitant l'accès. L'entretien des emprises permanentes des installations et de l'éventuelle zone de travail stabilisée se fera d'un commun accord par les Preneurs au moment de la mise en service de la (des) turbine(s), selon la nature de l'exploitation des terrains concernés.

Il sera également nécessaire d'aménager un accès par et aux frais des Preneurs entre le lieu d'installation de la (des) turbine(s) éolienne(s) et le réseau routier public ou privé.

La zone stabilisée sera établie sur toute la longueur entre le chemin communal et l'éolienne.

### EN SUITE DE QUOI :

De façon préalable à l'engagement de ces études, **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a contacté le promettant qui est propriétaire de terrains sur lesquels pourrait être exploité le parc éolien.

Il a également contacté l'exploitant des terrains concernés.

Le présent document est constitué de deux principaux chapitres qui ont pour objet

- De régir les relations entre les parties durant les phases d'étude et d'obtention des autorisations administratives : c'est l'objet des articles 1 à 10 qui précisent les conditions contractuelles de la présente
- De définir les dispositions contractuelles durant les phases de construction et d'exploitation du parc éolien : c'est l'objet des articles 11 à 20 qui définissent les conditions du futur contrat de bail et/ou autres droits de passage ou de servitude sur lesquelles les parties se sont accordées dès à présent.

Cet accord des parties inclut les dispositions de la promesse, considérées d'ores et déjà comme pouvant être reconduites dans le contrat de superficie sans modification et qui en conséquence n'ont pas été reprises explicitement dans le chapitre « Conditions du contrat de superficie ».

## 1 - CONDITIONS DE LA PROMESSE D'OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE

### Article 1 : Objet de la promesse

Le promettant-propiétaire s'engage à octroyer aux Bénéficiaires un droit de bail, selon les conditions ci-après indiquées, sur le (les) terrain(s) suivant(s), dans l'état où il(s) se trouve(nt) au moment de la signature de la présente promesse et aux fins de réaliser les aménagements ayant pour objet l'installation d'une ou plusieurs éoliennes décrites dans l'exposé préliminaire :

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
Equancourt	ZN	17, 18, 19	Les Seize

#### Article 2 : Mise à disposition

Afin de permettre la réalisation de la phase d'étude, le promettant-proprétaire donne l'autorisation exclusive aux bénéficiaires de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes sur les terrains indiqués dans le tableau ci-dessus dont il est propriétaire.

#### Article 3 : Durée de la promesse

La présente promesse est valable pour une durée de cinq (5) années à compter de la signature de la présente convention. Si pour quelque motif que ce soit, à l'expiration de ce délai de cinq (5) ans à compter de la signature de la Promesse, les autorisations nécessaires à la construction du Parc éolien n'avaient pas été obtenues et le bail n'était pas signé, chacune des parties sera en droit, sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois, de mettre fin à la Promesse et ce, sans indemnité de part et d'autre. La Promesse sera toutefois automatiquement prorogée, sans que les parties ne puissent la résilier unilatéralement, en cas de dépôt de demande de permis de construire ou en cas de permis de construire délivré si, pour des raisons techniques indépendantes de sa volonté, la Société était empêchée de commencer les travaux de construction relatifs au Parc éolien et ce, jusqu'au jour le plus reculé de ces trois dates : (i) le jour où le permis final (initial ou modificatif) est devenu définitif et purgé de tout recours, plus six mois, ou (ii) le jour où l'impossibilité de réaliser les travaux est levée, ou (iii) le jour où le refus de l'administration de consentir le permis de construire est devenu définitif et non susceptible de recours.

#### Article 4 : Fin de la promesse

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent positives, il est convenu qu'un contrat octroyant aux Bénéficiaires un droit de bail sur les zones et surfaces nécessaires à l'exploitation du parc éolien se substitue à la présente promesse.

Ce contrat inclura la durée de réalisation des travaux et la période d'exploitation.

Les Promettants en seront informés par les Preneurs par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Promettants s'engagent à signer, à la première demande des Bénéficiaires, une convention d'octroi d'un droit de bail au profit des bénéficiaires, appliquant, en fonction des caractéristiques de l'objet à construire, les dispositions indiquées au Chapitre 2 : « Conditions du futur droit de superficie ».

Les Bénéficiaires peuvent mettre fin par anticipation à la mise à disposition avant le terme défini à l'Article 3 « Durée de la promesse », sans indemnité de part et d'autre, dans toute hypothèse et pour quelle que cause que ce soit entraînant l'arrêt du projet de centrale éolienne sur les terrains visés par la présente convention.

A. M. *celery* VL

### **Article 5 : Concours du promettant propriétaire**

Le promettant-propriétaire s'engage à donner tout élément aux bénéficiaires pour avoir connaissance du statut juridique des terrains en cause et notamment à lui faire connaître l'existence d'un bail à ferme ou d'un usufruitier.

### **Article 6 : Faculté de substitution**

Les bénéficiaires se réservent le droit de céder leurs droits ou de se substituer à tout tiers ou société de leur choix qui devront respecter les termes du contrat dans leur intégralité. Les bénéficiaires s'engagent à informer le promettant propriétaire et/ou le promettant-exploitant de toute substitution ou cession.

Le(s) promettant(s) donne(nt) d'ores et déjà son (leur) accord à cette faculté de substitution.

### **Article 7 : Exclusivité**

Le promettant-propriétaire déclare n'avoir consenti aucun droit ni ne consentir pour le futur aucun droit autre que le bail à ferme, auprès d'autres personnes ou société pendant la durée de la présente et sur les parcelles objet de la présente promesse.

### **Article 8 : Cession de terrains**

En cas de vente, de cession ou de donation des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans l'acte qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Il s'engage également à en informer le bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de un mois à compter de la signature de l'acte.

### **Article 9 : Changement d'exploitant des terrains**

En cas de changement d'exploitant des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans le nouveau contrat d'exploitation de quelque nature qu'il soit qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Le promettant-propriétaire s'engage à avertir le bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci dans un délai de un mois suivant la date du changement.

### **Article 10 : Autorisation de travaux**

Les autorisations de travaux ne seront données aux bénéficiaires pour pénétrer sur les terrains en cause afin de pouvoir faire procéder ou de procéder eux-mêmes aux études de faisabilité et de rentabilité du parc éolien **qu'après accord préalable du promettant-propriétaire.**

## **2 - CONDITIONS DU FUTUR CONTRAT DE SUPERFICIE**

### **Article 11 : Présence d'un bail à ferme**

Par la présente, dans l'hypothèse où la phase préalable se révèle positive, le promettant-propriétaire et le promettant-exploitant donnent d'ores et déjà leur accord, pour signer un avenant au bail à ferme en vigueur qui exclura dudit bail la surface des terres concernée par l'assiette de(s) l'éolienne(s) et de leurs installations annexes.

En contrepartie, le promettant-propriétaire et le bailleur s'obligent à respecter les dispositions reprises ci-après, en particulier celles concernant le versement d'une redevance annuelle au promettant-exploitant, la remise en état des lieux, le droit de préférence sur l'assiette des installations au profit du promettant-exploitant en cas de vente de l'ensemble de la parcelle.

Ces dispositions s'appliquent à toute la durée d'exploitation de l'éolienne, à savoir la période initiale et les reconductions du bail.



Au terme de l'exploitation des éoliennes et après remise en état des lieux par le preneur, le propriétaire s'engage à réattribuer l'assiette de l'éolienne et des parties annexes au titulaire du bail à ferme de la parcelle amputée.

Les dispositions relatives aux autorisations de travaux, à la réalisation du contrat de bail, aux modalités de versement de la redevance sont incluses dans les actes concernant l'implantation des éoliennes. A ce titre le bailleur-exploitant est cosignataire de la convention.

#### **Article 12 : Durée du contrat de superficie**

Le contrat de bail sera fixé à 31 ans à compter de la levée de la promesse par les Preneurs.

Cette durée initiale peut être renouvelée 2 fois par périodes successives de 30ans à la simple demande du Preneur.

Au delà, les Preneurs pourront, moyennant préavis par lettre recommandée expédiée au Propriétaire au moins un an avant l'expiration du droit de bail, prolonger ce droit, une ou plusieurs fois, par tranche de 5 années.

Les Preneurs se réservent toutefois le droit de mettre fin de façon anticipée au droit de bail qui leur serait octroyé. Cette résiliation anticipative serait notifiée au Propriétaire par lettre recommandée et donnerait au Propriétaire le droit à une indemnité de résiliation correspondant à l'indemnité d'une année (le cas échéant, au prorata de la date de résiliation) par turbine réellement installée et opérationnelle pour laquelle la résiliation est notifiée.

#### **Article 13 : Cession ou reprise du contrat de superficie**

Les preneurs ont toute faculté de céder à toute personne ou société de leur choix le bénéfice du contrat de bail. Quelles que soient les causes de la cession ou de la reprise, les obligations liées au contrat de superficie devront être intégralement respectées par le repreneur. Les preneurs s'engagent à informer les signataires du bail de l'identité du repreneur.

#### **Article 14 : Acte authentique - Enregistrement**

Le Propriétaire et l'Exploitant s'engage à signer, à la première requête, l'acte authentique d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes contenant les dispositions définies par la présente promesse.

Cet acte sera passé dans les trois mois de l'envoi du courrier recommandé visé à l'article 4 de la présente convention.

Le choix du notaire instrumentant chargé de la passation de l'acte revient aux seuls Preneurs.

Les frais de rédaction du contrat de bail entre preneur et le propriétaire, et de son enregistrement qui est expressément requis seront à la charge des Preneurs.

Il en sera de même pour les éventuels frais de rédaction et d'enregistrement concernant la modification du bail à ferme entre bailleur-propriétaire et bailleur-exploitant.

#### **Article 15 : Conditions financières**

##### **15.1 - Principe**

Le fait d'implanter une (ou plusieurs) éolienne(s) en totalité ou partiellement sur le (les) terrain(s) précité(s) implique en faveur du propriétaire (ou usufruitier) le versement d'une indemnité, et en faveur de l'exploitant le versement d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de l'éolienne (gêne à la culture et perte de superficie exploitable).

A. M. Cléff VL

Ces deux indemnités seront versées annuellement selon les termes définis à l'Article 15 - Alinéa 4 «Termes de paiement ».

Ces indemnités seront indexées sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité défini par l'arrêté du 8 juin 2001, modifié par l'article 1 de l'arrêté du 23 août 2005, fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent, telles que visées à l'article 2-2° du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000.

Il est précisé que le dernier coefficient L connu publié au Journal Officiel est défini comme suit :

$$L = 0.4 + 0.4 \text{ ICHTTSI} + 0.2 \text{ PPEI}$$

ICHTTSI                      PPEI

Formule dans laquelle :

- « ICHTTSI » est la dernière valeur de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle
- « PPEI » est la valeur définitive de la dernière valeur de l'indice des Prix à la Production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français) connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSI et PPEI » sont les dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ainsi, chaque année le loyer sera indexé suivant la formule suivante :

$$\text{Loyer 1} = \text{loyer0} \times L$$

Où :

Loyer 1 = Loyer à payer l'année considérée

Loyer0 = Loyer ou indemnité annuels de référence, tel qu'indiqué dans le bail et la convention d'indemnisation définitifs.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice de remplacement ou à défaut de celui le plus voisin possible parmi ceux restant

De même, si les modalités d'indexation du contrat d'achat d'énergie venaient à être modifiées, l'indice alors défini viendrait se substituer à l'indice ci-dessus

## 15.2 - Valeur des indemnités

### Cas d'un terrain où il n'y a pas d'exploitant, autre que le propriétaire

- Une indemnité annuelle de **5000 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).

### Cas d'un terrain où l'exploitant est différent du propriétaire ou de l'usufruitier

- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).
- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée à l'exploitant.

A. M. C. V. L.

L'indemnité versée sera à hauteur de **deux fois** les barèmes de la Chambre d'Agriculture, par année d'occupation, ou à défaut de barème, à dire d'expert.

#### **15.4 Termes de paiement**

A compter de la déclaration de travaux, le preneur versera les redevances annuelles au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant.

Les versements suivants seront effectués, au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant, à chaque date anniversaire du premier versement, date à laquelle les montants seront révisés suivant l'indexation décrite à l'Article 15 - Alinéa 1 « Révision indexée ».

#### **Article 16 : Autorisation de travaux et de survol des pales**

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs éoliennes seraient implantées dans des parcelles mitoyennes n'appartenant pas au promettant-propriétaire ou au promettant-usufruitier, ces derniers donnent d'ores et déjà leur accord pour :

- Le survol des parcelles dont ils sont propriétaires par les pales de la (des) éolienne(s), quel que soit la surface couverte. Le survol des terrains mitoyens et non concernés par l'implantation d'une éolienne implique en faveur du promettant-propriétaire le versement d'une indemnité annuelle d'un montant de **250 (deux cent cinquante) €**.
- La pose d'un câble électrique enterré
- La création d'une plate-forme de montage
- Tous autres travaux nécessaires à la phase de chantier et à l'exploitation des éoliennes

#### **Article 17 : Droit de préférence en cas de vente de terrains**

Dans le cas où le propriétaire vend les terrains concernés par l'implantation de l'éolienne et des équipements induits, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses du contrat par l'acquéreur de ses biens.

Par ailleurs, au cas où l'ensemble de la parcelle dans laquelle est située l'assiette de l'éolienne et des aménagements induits est mis en vente, l'exploitant qui fait usage de son droit de préemption acquiert l'intégralité du bien mis en vente, y compris l'assiette des installations des éoliennes. A défaut d'acquisition par l'exploitant, les preneurs peuvent se porter acquéreur. A conditions équivalentes, la proposition des preneurs est retenue en priorité par le propriétaire.

#### **Article 18 : Charges, Entretien et jouissances**

Toutes les charges et taxes éventuelles directement relatives à la réalisation de la (des) turbine(s) éolienne(s) ainsi qu'à l'exploitation et à l'entretien de celle(s)-ci sont à la charge des Preneurs.

Tous les produits résultant de l'exploitation de la (les) turbine(s) éolienne(s) reviennent aux Preneurs.

Le Propriétaire renonce dès à présent et pour lors, à son droit d'incorporation de toutes les installations mises en place par les Preneurs sur les terrains visés par la présente convention.

L'ensemble des immeubles par destination et des meubles nécessaires à la bonne exploitation de la (des) turbine(s) éolienne(s) restent et resteront la propriété exclusive des Preneurs.

Les Preneurs et leurs mandataires auront toujours accès aux installations mises en place afin d'en assurer l'inspection, l'exploitation, l'entretien et la réparation.

Les installations établies par les preneurs seront entretenues par eux en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

A. M. *clp* VL

### 15.3 - Divers

Les montants déterminés au point 15.2 couvrent l'indemnisation globale du Propriétaire et de l'exploitant du chef de l'installation et de l'exploitation d'une (de plusieurs) éolienne(s) sur le(s) terrain(s) visé(s) par la présente convention.

Les câbles électriques destinés à évacuer l'électricité sont enterrés à une profondeur d'au moins un mètre et nécessite le creusement d'une tranchée d'environ 0,4 mètres de large, les Preneurs pourront réaliser toutes tranchées nécessaires pour faire passer tels câbles, les remplacer, aucun arbre ni construction quelconque ne devra être planté sur le passage et alentours des lignes électriques

#### Indemnité

Le câble enterré seul, lui, fera l'objet d'une indemnité unique, calculée en fonction de la longueur de la servitude sur le domaine privé, versé au moment des travaux. Cette disposition ne s'applique pas à la voirie publique.

Le montant de cette redevance est fixée à **10 € le mètre linéaire**, due au Propriétaire.

Le montant sera réglé dans les cinq (5) mois de la mise en service du parc éolien.

L'Exploitant sera indemnisé pour les dégâts engendrés par la réalisation de cette tranchée selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou à défaut de barème dire d'expert.

Au cas où l'accès à une éolienne ne pourrait se faire par les chemins existants, un chemin d'accès permanent devra être créé. Les Preneurs s'engagent à ce que la largeur de l'accès soit au maximum de 4.50 mètres et supporter des charges de 12 tonnes par essieu environ, quelle que soit la saison, le chemin sera maintenu durant la phase d'exploitation. Ces voies pourront être empruntées à titre principal par les Preneurs ou ses ayants droits, de jour comme de nuit. Leur entretien sera fait aux frais exclusifs des Preneurs. Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

Les emprises permanentes relatives aux chemins d'accès et virages dans le but d'accéder à la plate-forme, ainsi que la dite plate-forme, feront l'objet d'une redevance annuelle en faveur du Propriétaire et le cas échéant, d'une indemnisation pour préjudices agricoles liés à la présence de l'emprise (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

Cette redevance annuelle et le cas échéant, cette indemnité, seront indexées aux mêmes conditions que la redevance principale et est fixée à **1€ le mètre carré**.

#### Poste de livraison (PDL)

Le propriétaire d'une parcelle faisant l'objet de l'installation d'un Poste de livraison peut prétendre à une indemnisation annuelle dont le montant s'élève à 600 (six cents) Euros, sauf le cas où la même parcelle reçoit déjà une éolienne.


L'indemnité, si elle s'applique est payée annuellement à terme échue, pour la première fois «prorata temporis» à la fin de l'année où le bail Emphytéotique est conclu.

#### Eventuelles destructions partielles de culture

Tous les autres travaux nécessaires à la phase d'installation et d'exploitation, dont les dommages sont instantanés, seront indemnisés selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou, à défaut de barème, à dire d'expert.

#### Zones d'éviction temporaires

Les zones d'éviction temporaires en dehors de la surface prise à bail, telles que les aménagements de virage, les zones de stockages de terre et les créations de surfaces supplémentaires pour les plates formes au-delà de 924 mètres carrés standards, feront l'objet d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de la zone (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

A M. 

A l'inverse, le chemin d'accès à (aux) l'éolienne(s) ainsi que ses caractéristiques mécaniques ne devront pas être altérées par l'utilisation que pourraient en faire les bailleurs, qui seront toujours libres d'en user sous cette réserve.

#### **Article 19 : Responsabilités**

Les preneurs sont responsables des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Ils contracteront, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier et pendant la période d'exploitation.

Le Propriétaire préserve les Preneurs de tout dommage lié à toutes réclamations de tiers, en ce compris les réclamations juridiques ou financières des autorités compétentes, concernant ou résultant d'une pollution du sol connue ou inconnue ; sauf si le Propriétaire démontre que cette pollution est le seul fait du Producteur.

#### **Article 20 : Remise en état du site**

Les garanties financières et la remise en état du site devront respecter les dispositions de l'arrêté du 26 Août 2011 (annexe 1) relatif à la remise en état et la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent paru au J O du 27 août 2011 ou à toutes autres dispositions ou loi applicable à la date de demandes d'autorisations de construire et d'exploitation.

A l'expiration de la concession des terrains ou à la résiliation, les éoliennes seront démontées par les preneurs. La partie supérieure des fondations sera enlevée, jusqu'à une profondeur de 2,00 m sous la surface du sol avec enlèvement de toutes installations électriques situées à 10 mètres autour de l'éolienne ou du poste de livraison.

#### **Article 21 – Confidentialité**

Pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'à 5 ans après l'installation de la (des) turbines éolienne(s) le Propriétaire et l'Exploitant considèrent le contenu de la présente convention, ainsi que les éventuelles annexes et études concernant la mise en place des installations, comme confidentiels et ne communiquera pas ces informations à des tiers sans l'autorisation écrite des Preneurs, sauf à la demande expresse des autorités compétentes ; les Preneurs devant toujours être avertis.

Ne sont pas considérés comme des tiers pour le présent article : les assureurs des parties, les employés qui, de par leur fonction doivent avoir accès à ces informations, les conseillers fiscaux et juridiques ainsi que les réviseurs d'entreprises.

Les informations communiquées par les Preneurs au Propriétaire et l'Exploitant dans le cadre de la présente convention restent la propriété exclusive du Producteur. Ceci vaut également pour toutes informations obtenues ou communiquées au Propriétaire et l'Exploitant pendant la période précédant la signature de la présente convention.

Les informations résultant de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de la (des) turbine(s) éolienne(s) sont propriété des Preneurs.

A. M. ceped VL 9

## Article 22 - Divers

### 22.1 Intégralité de l'accord

Les parties conviennent expressément que la présente convention contient l'intégralité de l'accord intervenu entre elles relatif à l'objet décrit. Ainsi, notamment la correspondance, les négociations ou propositions et tous autres documents préalables au présent accord sont considérés comme étant inexistant.

### 22.2 Modification de l'accord

Toute modification ultérieure de l'accord et tout avenant ou nouvelle convention en lien avec le présent accord seront uniquement valable s'ils sont stipulés expressément et par écrit par toutes les Parties intéressées. Aucune des parties ne pourra (notamment) se prévaloir d'une modification verbale ou tacite du protocole ou de l'existence d'un avenant ou nouvel accord verbal ou tacite.

### 22.3. Titres

Les titres des clauses et paragraphes du présent accord sont à titre indicatif uniquement et ne doivent pas influencer sur leur interprétation.

### 22.4. Renonciation

Toute renonciation à un droit quelconque découlant du présent contrat devra être expressément constatée dans un écrit émanant de la partie qui renonce à ce droit. Aucune partie ne pourra notamment se prévaloir d'une renonciation verbale ou tacite de l'autre partie à un droit découlant du présent accord.

### 22.5. Nullité d'une clause

La nullité ou la caducité d'une clause du présent accord n'affectera pas la validité des autres clauses sauf si cette clause constitue un élément essentiel de l'accord intervenu entre les parties.

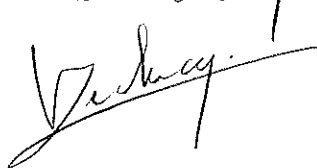
En cas de nullité/caducité d'une clause, les parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivra le même objectif que la clause nulle/caduque et aura, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel.

## Article 23- Droit applicable

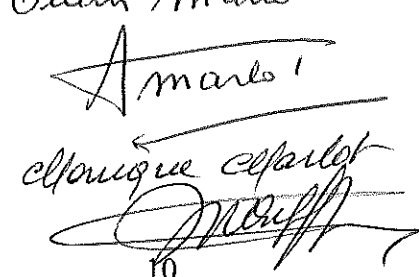
Le présent protocole est régi par le droit français.

Fait en ...2.....exemplaires, à Equinot, le 25/11/16, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

**JAZENEUIL ENERGIES SAS**

Valentin Leclercq  


Le Propriétaire

Olivier Martel  
  
chronique capital  
10

L'Exploitant

**Promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes  
en vue de l'exploitation d'un Parc Éolien**

**Entre, d'une part**

**JAZENEUIL ENERGIES SAS, 19 Avenue de Gaulle à RETHEL (08300)** , représentée par Mr Jean François COLNARD, en sa qualité de Prospecteur Foncier, dûment habilité à l'effet des présentes par Mr Thierry BOIVINET Directeur Général.

Dénommées ci-après **les Bénéficiaires ou les Preneurs**

**Et, de seconde part :**

**CENTRE COMMUNAL D ACTION SPOCIALE DE SOREL**

**Représenté par Monsieur Jacques DECAUX , Maire de la commune de SOREL  
Président du Centre Communal d'Action Sociale,  
Dûment accréditée à l'effet de passer la présente convention**

Ci-après dénommé (s) *le Promettant-propriétaire,*

**Et, de troisième part :**

**L'exploitant (si l'exploitant est différent du propriétaire) :**

*Monsieur Deyn Vincent. 9 rue d' en bas 80240 Saul.  
Monsieur Philippe Michel. 12 rue du four 80240 Saul  
~~Monsieur Christophe Colombier~~*

Ci-après dénommé (e) *le Promettant-exploitant,*

*DJ TE VD PN*

## EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** est notamment spécialisée dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique utilisant comme source primaire l'énergie éolienne.

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a décidé, dans le cadre de cet objet, d'engager des études en vue de la conception et l'exploitation d'un parc éolien, sur le site de JAZENEUIL du département de la Somme.

Cette société envisage d'installer sur les terrains retenus une ou plusieurs turbines éoliennes placées sur un pylône fixe dont les caractéristiques typiques actuelles sont, à titre indicatif : une hauteur de mât comprise entre 60 et 120 m, un diamètre de rotor compris entre 70 et 120 m et une cabine de transformation installée sur la plaque de fondation ou dans le pied de la tour.

L'emprise de terrain permanente des installations sur le terrain du Propriétaire serait de l'ordre +/- 320 m<sup>2</sup> par turbine.

Selon la nature du sol, il pourrait aussi être nécessaire, pendant et après la réalisation de la turbine éolienne, de garder une zone de travail permanente stabilisée (environ 25 x 30 m), afin de pouvoir garantir l'intervention immédiate de matériel lourd en cas de panne ou d'entretien spécial. Cette zone ne serait pas exploitable de manière agricole et serait incluse dans le droit de bail, elle serait éventuellement empierrée ou recouverte d'un matériau facilitant l'accès. L'entretien des emprises permanentes des installations et de l'éventuelle zone de travail stabilisée se fera d'un commun accord par les Preneurs au moment de la mise en service de la (des) turbine(s), selon la nature de l'exploitation des terrains concernés.

Il sera également nécessaire d'aménager un accès par et aux frais des Preneurs entre le lieu d'installation de la (des) turbine(s) éolienne(s) et le réseau routier public ou privé.

La zone stabilisée sera établie sur toute la longueur entre le chemin communal et l'éolienne.

### EN SUITE DE QUOI :

De façon préalable à l'engagement de ces études, **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a contacté le promettant qui est propriétaire de terrains sur lesquels pourrait être exploité le parc éolien.

Il a également contacté l'exploitant des terrains concernés.

Le présent document est constitué de deux principaux chapitres qui ont pour objet

- De régir les relations entre les parties durant les phases d'étude et d'obtention des autorisations administratives : c'est l'objet des articles 1 à 10 qui précisent les conditions contractuelles de la présente
- De définir les dispositions contractuelles durant les phases de construction et d'exploitation du parc éolien : c'est l'objet des articles 11 à 20 qui définissent les conditions du futur contrat de bail et/ou autres droits de passage ou de servitude sur lesquelles les parties se sont accordées dès à présent.

Cet accord des parties inclut les dispositions de la promesse, considérées d'ores et déjà comme pouvant être reconduites dans le contrat de superficie sans modification et qui en conséquence n'ont pas été reprises explicitement dans le chapitre « Conditions du contrat de superficie ».

## 1 - CONDITIONS DE LA PROMESSE D'OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE

### Article 1 : Objet de la promesse

Le promettant-propriétaire s'engage à octroyer aux Bénéficiaires un droit de bail, selon les conditions ci-après indiquées, sur le (les) terrain(s) suivant(s), dans l'état où il(s) se trouve(nt) au moment de la signature de la présente promesse et aux fins de réaliser les aménagements ayant pour objet l'installation d'une ou plusieurs éoliennes décrites dans l'exposé préliminaire :

TE D D Vn pn



Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
SOREL	D	43	Montagne de Nurlu

#### Article 2 : Mise à disposition

Afin de permettre la réalisation de la phase d'étude, le promettant-propriétaire donne l'autorisation exclusive aux bénéficiaires de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes sur les terrains indiqués dans le tableau ci-dessus dont il est propriétaire.

#### Article 3 : Durée de la promesse

La présente promesse est valable pour une durée de cinq (5) années à compter de la signature de la présente convention. Si pour quelque motif que ce soit, à l'expiration de ce délai de cinq (5) ans à compter de la signature de la Promesse, les autorisations nécessaires à la construction du Parc éolien n'avaient pas été obtenues et le bail n'était pas signé, chacune des parties sera en droit, sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois, de mettre fin à la Promesse et ce, sans indemnité de part et d'autre. La Promesse sera toutefois automatiquement prorogée, sans que les parties ne puissent la résilier unilatéralement, en cas de dépôt de demande de permis de construire ou en cas de permis de construire délivré si, pour des raisons techniques indépendantes de sa volonté, la Société était empêchée de commencer les travaux de construction relatifs au Parc éolien et ce, jusqu'au jour le plus reculé de ces trois dates : (i) le jour où le permis final (initial ou modificatif) est devenu définitif et purgé de tout recours, plus six mois, ou (ii) le jour où l'impossibilité de réaliser les travaux est levée, ou (iii) le jour où le refus de l'administration de consentir le permis de construire est devenu définitif et non susceptible de recours.

#### Article 4 : Fin de la promesse

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent positives, il est convenu qu'un contrat octroyant aux Bénéficiaires un droit de bail sur les zones et surfaces nécessaires à l'exploitation du parc éolien se substitue à la présente promesse.

Ce contrat inclura la durée de réalisation des travaux et la période d'exploitation.

Les Promettants en seront informés par les Preneurs par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Promettants s'engagent à signer, à la première demande des Bénéficiaires, une convention d'octroi d'un droit de bail au profit des bénéficiaires, appliquant, en fonction des caractéristiques de l'objet à construire, les dispositions indiquées au Chapitre 2 : « Conditions du futur droit de superficie ».

Les Bénéficiaires peuvent mettre fin par anticipation à la mise à disposition avant le terme défini à l'Article 3 « Durée de la promesse », sans indemnité de part et d'autre, dans toute hypothèse et pour quelle que cause que ce soit entraînant l'arrêt du projet de centrale éolienne sur les terrains visés par la présente convention.

DT TE VD PN

#### **Article 5 : Concours du promettant propriétaire**

Le promettant-propriétaire s'engage à donner tout élément aux bénéficiaires pour avoir connaissance du statut juridique des terrains en cause et notamment à lui faire connaître l'existence d'un bail à ferme ou d'un usufruitier.

#### **Article 6 : Faculté de substitution**

Les bénéficiaires se réservent le droit de céder leurs droits ou de se substituer à tout tiers ou société de leur choix qui devront respecter les termes du contrat dans leur intégralité. Les bénéficiaires s'engagent à informer le promettant propriétaire et/ou le promettant-exploitant de toute substitution ou cession.

Le(s) promettant(s) donne(nt) d'ores et déjà son (leur) accord à cette faculté de substitution.

#### **Article 7 : Exclusivité**

Le promettant-propriétaire déclare n'avoir consenti aucun droit ni ne consentir pour le futur aucun droit autre que le bail à ferme, auprès d'autres personnes ou société pendant la durée de la présente et sur les parcelles objet de la présente promesse.

#### **Article 8 : Cession de terrains**

En cas de vente, de cession ou de donation des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans l'acte qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Il s'engage également à en informer le bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de un mois à compter de la signature de l'acte.

#### **Article 9 : Changement d'exploitant des terrains**

En cas de changement d'exploitant des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans le nouveau contrat d'exploitation de quelque nature qu'il soit qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Le promettant-propriétaire s'engage à avertir le bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci dans un délai de un mois suivant la date du changement.

#### **Article 10 : Autorisation de travaux**

Les autorisations de travaux ne seront données aux bénéficiaires pour pénétrer sur les terrains en cause afin de pouvoir faire procéder ou de procéder eux-mêmes aux études de faisabilité et de rentabilité du parc éolien qu'après accord préalable du promettant-propriétaire.

### **2 - CONDITIONS DU FUTUR CONTRAT DE SUPERFICIE**

#### **Article 11 : Présence d'un bail à ferme**

Par la présente, dans l'hypothèse où la phase préalable se révèle positive, le promettant-propriétaire et le promettant-exploitant donnent d'ores et déjà leur accord, pour signer un avenant au bail à ferme en vigueur qui exclura dudit bail la surface des terres concernée par l'assiette de(s) l'éolienne(s) et de leurs installations annexes.

En contrepartie, le promettant-propriétaire et le bailleur s'obligent à respecter les dispositions reprises ci-après, en particulier celles concernant le versement d'une redevance annuelle au promettant-exploitant, la remise en état des lieux, le droit de préférence sur l'assiette des installations au profit du promettant-exploitant en cas de vente de l'ensemble de la parcelle.

TE DJ VD 4 PN

Ces dispositions s'appliquent à toute la durée d'exploitation de l'éolienne, à savoir la période initiale et les reconductions du bail.

Au terme de l'exploitation des éoliennes et après remise en état des lieux par le preneur, le propriétaire s'engage à réattribuer l'assiette de l'éolienne et des parties annexes au titulaire du bail à ferme de la parcelle amputée.

Les dispositions relatives aux autorisations de travaux, à la réalisation du contrat de bail, aux modalités de versement de la redevance sont incluses dans les actes concernant l'implantation des éoliennes. A ce titre le bailleur-exploitant est cosignataire de la convention.

#### **Article 12 : Durée du contrat de superficie**

Le contrat de bail sera fixé à 31 ans à compter de la levée de la promesse par les Preneurs.

Cette durée initiale peut être renouvelée 2 fois par périodes successives de 30ans à la simple demande du Preneur.

Au delà, les Preneurs pourront, moyennant préavis par lettre recommandée expédiée au Propriétaire au moins un an avant l'expiration du droit de bail, prolonger ce droit, une ou plusieurs fois, par tranche de 5 années.

Les Preneurs se réservent toutefois le droit de mettre fin de façon anticipée au droit de bail qui leur serait octroyé. Cette résiliation anticipative serait notifiée au Propriétaire par lettre recommandée et donnerait au Propriétaire le droit à une indemnité de résiliation correspondant à l'indemnité d'une année (le cas échéant, au prorata de la date de résiliation) par turbine réellement installée et opérationnelle pour laquelle la résiliation est notifiée.

#### **Article 13 : Cession ou reprise du contrat de superficie**

Les preneurs ont toute faculté de céder à toute personne ou société de leur choix le bénéfice du contrat de bail. Quelles que soient les causes de la cession ou de la reprise, les obligations liées au contrat de superficie devront être intégralement respectées par le repreneur. Les preneurs s'engagent à informer les signataires du bail de l'identité du repreneur.

#### **Article 14 : Acte authentique - Enregistrement**

Le Propriétaire et l'Exploitant s'engage à signer, à la première requête, l'acte authentique d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes contenant les dispositions définies par la présente promesse.

Cet acte sera passé dans les trois mois de l'envoi du courrier recommandé visé à l'article 4 de la présente convention.

Le choix du notaire instrumentant chargé de la passation de l'acte revient aux seuls Preneurs.

Les frais de rédaction du contrat de bail entre preneur et le propriétaire, et de son enregistrement qui est expressément requis seront à la charge des Preneurs.

Il en sera de même pour les éventuels frais de rédaction et d'enregistrement concernant la modification du bail à ferme entre bailleur-propriétaire et bailleur-exploitant.

#### **Article 15 : Conditions financières**

##### **15.1 - Principe**

Le fait d'implanter une (ou plusieurs) éolienne(s) en totalité ou partiellement sur le (les) terrain(s) précité(s) implique en faveur du propriétaire (ou usufruitier) le versement d'une indemnité, et en faveur de l'exploitant le

TE DJ VD 5 PN

versement d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de l'éolienne (gêne à la culture et perte de superficie exploitable).

Ces deux indemnités seront versées annuellement selon les termes définis à l'Article 15 - Alinéa 4 «Termes de paiement ».

Ces indemnités seront indexées sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité défini par l'arrêté du 8 juin 2001, modifié par l'article 1 de l'arrêté du 23 août 2005, fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent, telles que visées à l'article 2-2° du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000.

Il est précisé que le dernier coefficient L connu publié au Journal Officiel est défini comme suit :

$$L = 0.4 + 0.4 \frac{\text{ICHTTSI}}{\text{ICHTTSI}_0} + 0.2 \frac{\text{PPEI}}{\text{PPEI}_0}$$

Formule dans laquelle :

- « ICHTTSI » est la dernière valeur de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle
- « PPEI » est la valeur définitive de la dernière valeur de l'indice des Prix à la Production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français) connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSI<sub>0</sub> et PPEI<sub>0</sub> » sont les dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ainsi, chaque année le loyer sera indexé suivant la formule suivante :

$$\text{Loyer 1} = \text{loyer0} \times L$$

Où :

Loyer 1 = Loyer à payer l'année considérée

Loyer0 = Loyer ou indemnité annuels de référence, tel qu'indiqué dans le bail et la convention d'indemnisation définitifs.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice de remplacement ou à défaut de celui le plus voisin possible parmi ceux restant

De même, si les modalités d'indexation du contrat d'achat d'énergie venaient à être modifiées, l'indice alors défini viendrait se substituer à l'indice ci-dessus

## 15.2 - Valeur des indemnités

### Cas d'un terrain où il n'y a pas d'exploitant, autre que le propriétaire

- Une indemnité annuelle de **5000 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).

### Cas d'un terrain où l'exploitant est différent du propriétaire ou de l'usufruitier

- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).
- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée à l'exploitant.

TE DJ VD PN

### 15.3 - Divers

Les montants déterminés au point 15.2 couvrent l'indemnisation globale du Propriétaire et de l'exploitant du chef de l'installation et de l'exploitation d'une (de plusieurs) éolienne(s) sur le(s) terrain(s) visé(s) par la présente convention.

Les câbles électriques destinés à évacuer l'électricité sont enterrés à une profondeur d'au moins un mètre et nécessite le creusement d'une tranchée d'environ 0,4 mètres de large, les Preneurs pourront réaliser toutes tranchées nécessaires pour faire passer tels câbles, les remplacer, aucun arbre ni construction quelconque ne devra être planté sur le passage et alentours des lignes électriques

#### Indemnité

Le câble enterré seul, lui, fera l'objet d'une indemnité unique, calculée en fonction de la longueur de la servitude sur le domaine privé, versé au moment des travaux. Cette disposition ne s'applique pas à la voirie publique.

Le montant de cette redevance est fixée à **10 € le mètre linéaire**, due au Propriétaire.

Le montant sera réglé dans les cinq (5) mois de la mise en service du parc éolien.

L'Exploitant sera indemnisé pour les dégâts engendrés par la réalisation de cette tranchée selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou à défaut de barème dire d'expert.

Au cas où l'accès à une éolienne ne pourrait se faire par les chemins existants, un chemin d'accès permanent devra être créé. Les Preneurs s'engagent à ce que la largeur de l'accès soit au maximum de 4.50 mètres et supporter des charges de 12 tonnes par essieu environ, quelle que soit la saison, le chemin sera maintenu durant la phase d'exploitation. Ces voies pourront être empruntées à titre principal par les Preneurs ou ses ayants droits, de jour comme de nuit. Leur entretien sera fait aux frais exclusifs des Preneurs. Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

Les emprises permanentes relatives aux chemins d'accès et virages dans le but d'accéder à la plate-forme, ainsi que la dite plate-forme, feront l'objet d'une redevance annuelle en faveur du Propriétaire et le cas échéant, d'une indemnisation pour préjudices agricoles liés à la présence de l'emprise (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

Cette redevance annuelle et le cas échéant, cette indemnité, seront indexées aux mêmes conditions que la redevance principale et est fixée à **1€ le mètre carré**.

#### Poste de livraison (PDL)

Le propriétaire d'une parcelle faisant l'objet de l'installation d'un Poste de livraison peut prétendre à une indemnisation annuelle dont le montant s'élève à 600 (six cents) Euros, sauf le cas où la même parcelle reçoit déjà une éolienne.

L'indemnité, si elle s'applique est payée annuellement à terme échue, pour la première fois «prorata temporis» à la fin de l'année où le bail Emphytéotique est conclu.

#### Eventuelles destructions partielles de culture

Tous les autres travaux nécessaires à la phase d'installation et d'exploitation, dont les dommages sont instantanés, seront indemnisés selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou, à défaut de barème, à dire d'expert.

#### Zones d'éviction temporaires

Les zones d'éviction temporaires en dehors de la surface prise à bail, telles que les aménagements de virage, les zones de stockages de terre et les créations de surfaces supplémentaires pour les plates formes au-delà de 924 mètres carrés standards, feront l'objet d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la

TE DJ VD 7 PN

présence de la zone (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

L'indemnité versée sera à hauteur de **deux fois** les barèmes de la Chambre d'Agriculture, par année d'occupation, ou à défaut de barème, à dire d'expert.

#### **15.4 Termes de paiement**

A compter de la déclaration de travaux, le preneur versera les redevances annuelles au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant.

Les versements suivants seront effectués, au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant, à chaque date anniversaire du premier versement, date à laquelle les montants seront révisés suivant l'indexation décrite à l'Article 15 - Alinéa 1 « Révision indexée ».

#### **Article 16 : Autorisation de travaux et de survol des pales**

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs éoliennes seraient implantées dans des parcelles mitoyennes n'appartenant pas au promettant-propriétaire ou au promettant-usufruitier, ces derniers donnent d'ores et déjà leur accord pour :

- Le survol des parcelles dont ils sont propriétaires par les pales de la (des) éolienne(s), quel que soit la surface couverte. Le survol des terrains mitoyens et non concernés par l'implantation d'une éolienne implique en faveur du promettant-propriétaire le versement d'une indemnité annuelle d'un montant de **250 (deux cent cinquante) €**.
- La pose d'un câble électrique enterré
- La création d'une plate-forme de montage
- Tous autres travaux nécessaires à la phase de chantier et à l'exploitation des éoliennes

#### **Article 17 : Droit de préférence en cas de vente de terrains**

Dans le cas où le propriétaire vend les terrains concernés par l'implantation de l'éolienne et des équipements induits, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses du contrat par l'acquéreur de ses biens.

Par ailleurs, au cas où l'ensemble de la parcelle dans laquelle est située l'assiette de l'éolienne et des aménagements induits est mis en vente, l'exploitant qui fait usage de son droit de préemption acquiert l'intégralité du bien mis en vente, y compris l'assiette des installations des éoliennes. A défaut d'acquisition par l'exploitant, les preneurs peuvent se porter acquéreur. A conditions équivalentes, la proposition des preneurs est retenue en priorité par le propriétaire.

#### **Article 18 : Charges, Entretien et jouissances**

Toutes les charges et taxes éventuelles directement relatives à la réalisation de la (des) turbine(s) éolienne(s) ainsi qu'à l'exploitation et à l'entretien de celle(s)-ci sont à la charge des Preneurs.

Tous les produits résultant de l'exploitation de la (les) turbine(s) éolienne(s) reviennent aux Preneurs.

Le Propriétaire renonce dès à présent et pour lors, à son droit d'incorporation de toutes les installations mises en place par les Preneurs sur les terrains visés par la présente convention.

L'ensemble des immeubles par destination et des meubles nécessaires à la bonne exploitation de la (des) turbine(s) éolienne(s) restent et resteront la propriété exclusive des Preneurs.

Les Preneurs et leurs mandataires auront toujours accès aux installations mises en place afin d'en assurer l'inspection, l'exploitation, l'entretien et la réparation.

TE DJ VD 8 PN

Les installations établies par les preneurs seront entretenues par eux en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

A l'inverse, le chemin d'accès à (aux) l'éolienne(s) ainsi que ses caractéristiques mécaniques ne devront pas être altérées par l'utilisation que pourraient en faire les bailleurs, qui seront toujours libres d'en user sous cette réserve.

#### **Article 19 : Responsabilités**

Les preneurs sont responsables des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Ils contracteront, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier et pendant la période d'exploitation.

Le Propriétaire préserve les Preneurs de tout dommage lié à toutes réclamations de tiers, en ce compris les réclamations juridiques ou financières des autorités compétentes, concernant ou résultant d'une pollution du sol connue ou inconnue ; sauf si le Propriétaire démontre que cette pollution est le seul fait du Producteur.

#### **Article 20 : Remise en état du site**

Les garanties financières et la remise en état du site devront respecter les dispositions de l'arrêté du 26 Août 2011 (annexe 1) relatif à la remise en état et la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent paru au J O du 27 août 2011 ou à toutes autres dispositions ou loi applicable à la date de demandes d'autorisations de construire et d'exploitation.

A l'expiration de la concession des terrains ou à la résiliation, les éoliennes seront démontées par les preneurs. La partie supérieure des fondations sera enlevée, jusqu'à une profondeur de 2,00 m sous la surface du sol avec enlèvement de toutes installations électriques situées à 10 mètres autour de l'éolienne ou du poste de livraison.

#### **Article 21 – Confidentialité**

Pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'à 5 ans après l'installation de la (des) turbines éolienne(s) le Propriétaire et l'Exploitant considèrent le contenu de la présente convention, ainsi que les éventuelles annexes et études concernant la mise en place des installations, comme confidentiels et ne communiquera pas ces informations à des tiers sans l'autorisation écrite des Preneurs, sauf à la demande expresse des autorités compétentes ; les Preneurs devant toujours être avertis.

Ne sont pas considérés comme des tiers pour le présent article : les assureurs des parties, les employés qui, de par leur fonction doivent avoir accès à ces informations, les conseillers fiscaux et juridiques ainsi que les réviseurs d'entreprises.

Les informations communiquées par les Preneurs au Propriétaire et l'Exploitant dans le cadre de la présente convention restent la propriété exclusive du Producteur. Ceci vaut également pour toutes informations obtenues ou communiquées au Propriétaire et l'Exploitant pendant la période précédant la signature de la présente convention.

Les informations résultant de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de la (des) turbine(s) éolienne(s) sont propriété des Preneurs.

TE DJ VD PA

## Article 22 - Divers

### 22.1 Intégralité de l'accord

Les parties conviennent expressément que la présente convention contient l'intégralité de l'accord intervenu entre elles relatif à l'objet décrit. Ainsi, notamment la correspondance, les négociations ou propositions et tous autres documents préalables au présent accord sont considérés comme étant inexistantes.

### 22.2 Modification de l'accord

Toute modification ultérieure de l'accord et tout avenant ou nouvelle convention en lien avec le présent accord seront uniquement valable s'ils sont stipulés expressément et par écrit par toutes les Parties intéressées. Aucune des parties ne pourra (notamment) se prévaloir d'une modification verbale ou tacite du protocole ou de l'existence d'un avenant ou nouvel accord verbal ou tacite.

### 22.3. Titres

Les titres des clauses et paragraphes du présent accord sont à titre indicatif uniquement et ne doivent pas influencer sur leur interprétation.

### 22.4. Renonciation

Toute renonciation à un droit quelconque découlant du présent contrat devra être expressément constatée dans un écrit émanant de la partie qui renonce à ce droit. Aucune partie ne pourra notamment se prévaloir d'une renonciation verbale ou tacite de l'autre partie à un droit découlant du présent accord.

### 22.5. Nullité d'une clause

La nullité ou la caducité d'une clause du présent accord n'affectera pas la validité des autres clauses sauf si cette clause constitue un élément essentiel de l'accord intervenu entre les parties.

En cas de nullité/caducité d'une clause, les parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivra le même objectif que la clause nulle/caduque et aura, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel.

## Article 23- Droit applicable

Le présent protocole est régi par le droit français.


Fait en 2.exemplaires, Sorel., le 19/11/2015, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.


  
COLEARS Jean Francois

JAZENEUIL ENERGIES SAS

  
Decaux Jacques

Le Propriétaire

  
Dajin Vincent

  
Michel Philippe

L'Exploitant



**Promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes  
en vue de l'exploitation d'un Parc Éolien**

**Entre, d'une part**

**JAZENEUIL ENERGIES SAS, 19 Avenue de Gaulle à RETHEL (08300)** , représentée par Mr Jean François COLNARD, en sa qualité de Prospecteur Foncier, dûment habilité à l'effet des présentes par Mr Thierry BOIVINET Directeur Général.

Dénommées ci-après **les Bénéficiaires ou les Preneurs**

**Et, de seconde part :**

**Mademoiselle DAVENNE Anne Marie**

**35, rue le Marois 75016 PARIS**

Ci-après dénommé (s) *le Promettant-propriétaire,*

**Et, de troisième part :**

**L'exploitant (si l'exploitant est différent du propriétaire) :**

**Monsieur COLOMBIER Christophe**

**Ferme du Buisson**

**02100 ESSIGNY LEPETIT**

Ci-après dénommé (e) *le Promettant-exploitant,*

AD TE CC

## EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** est notamment spécialisée dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique utilisant comme source primaire l'énergie éolienne.

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a décidé, dans le cadre de cet objet, d'engager des études en vue de la conception et l'exploitation d'un parc éolien, sur le site de JAZENEUIL du département de la Somme.

Cette société envisage d'installer sur les terrains retenus une ou plusieurs turbines éoliennes placées sur un pylône fixe dont les caractéristiques typiques actuelles sont, à titre indicatif : une hauteur de mât comprise entre 60 et 120 m, un diamètre de rotor compris entre 70 et 120 m et une cabine de transformation installée sur la plaque de fondation ou dans le pied de la tour.

L'emprise de terrain permanente des installations sur le terrain du Propriétaire serait de l'ordre +/- 320 m<sup>2</sup> par turbine.

Selon la nature du sol, il pourrait aussi être nécessaire, pendant et après la réalisation de la turbine éolienne, de garder une zone de travail permanente stabilisée (environ 25 x 30 m), afin de pouvoir garantir l'intervention immédiate de matériel lourd en cas de panne ou d'entretien spécial. Cette zone ne serait pas exploitable de manière agricole et serait incluse dans le droit de bail, elle serait éventuellement empierrée ou recouverte d'un matériau facilitant l'accès. L'entretien des emprises permanentes des installations et de l'éventuelle zone de travail stabilisée se fera d'un commun accord par les Preneurs au moment de la mise en service de la (des) turbine(s), selon la nature de l'exploitation des terrains concernés.

Il sera également nécessaire d'aménager un accès par et aux frais des Preneurs entre le lieu d'installation de la (des) turbine(s) éolienne(s) et le réseau routier public ou privé.

La zone stabilisée sera établie sur toute la longueur entre le chemin communal et l'éolienne.

### EN SUITE DE QUOI :

De façon préalable à l'engagement de ces études, **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a contacté le promettant qui est propriétaire de terrains sur lesquels pourrait être exploité le parc éolien.

Il a également contacté l'exploitant des terrains concernés.

Le présent document est constitué de deux principaux chapitres qui ont pour objet

- De régir les relations entre les parties durant les phases d'étude et d'obtention des autorisations administratives : c'est l'objet des articles 1 à 10 qui précisent les conditions contractuelles de la présente
- De définir les dispositions contractuelles durant les phases de construction et d'exploitation du parc éolien : c'est l'objet des articles 11 à 20 qui définissent les conditions du futur contrat de bail et/ou autres droits de passage ou de servitude sur lesquelles les parties se sont accordées dès à présent.

Cet accord des parties inclut les dispositions de la promesse, considérées d'ores et déjà comme pouvant être reconduites dans le contrat de superficie sans modification et qui en conséquence n'ont pas été reprises explicitement dans le chapitre « Conditions du contrat de superficie ».

## 1 - CONDITIONS DE LA PROMESSE D'OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE

### Article 1 : Objet de la promesse

Le promettant-propriétaire s'engage à octroyer aux Bénéficiaires un droit de bail, selon les conditions ci-après indiquées, sur le (les) terrain(s) suivant(s), dans l'état où il(s) se trouve(nt) au moment de la signature de la présente promesse et aux fins de réaliser les aménagements ayant pour objet l'installation d'une ou plusieurs éoliennes décrites dans l'exposé préliminaire :

AD

JE

CL

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
SOREL	D	82	FOSSE DU PLOUYF

#### Article 2 : Mise à disposition

Afin de permettre la réalisation de la phase d'étude, le promettant-propriétaire donne l'autorisation exclusive aux bénéficiaires de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes sur les terrains indiqués dans le tableau ci-dessus dont il est propriétaire.

#### Article 3 : Durée de la promesse

La présente promesse est valable pour une durée de cinq (5) années à compter de la signature de la présente convention. Si pour quelque motif que ce soit, à l'expiration de ce délai de cinq (5) ans à compter de la signature de la Promesse, les autorisations nécessaires à la construction du Parc éolien n'avaient pas été obtenues et le bail n'était pas signé, chacune des parties sera en droit, sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois, de mettre fin à la Promesse et ce, sans indemnité de part et d'autre. La Promesse sera toutefois automatiquement prorogée, sans que les parties ne puissent la résilier unilatéralement, en cas de dépôt de demande de permis de construire ou en cas de permis de construire délivré si, pour des raisons techniques indépendantes de sa volonté, la Société était empêchée de commencer les travaux de construction relatifs au Parc éolien et ce, jusqu'au jour le plus reculé de ces trois dates : (i) le jour où le permis final (initial ou modificatif) est devenu définitif et purgé de tout recours, plus six mois, ou (ii) le jour où l'impossibilité de réaliser les travaux est levée, ou (iii) le jour où le refus de l'administration de consentir le permis de construire est devenu définitif et non susceptible de recours.

#### Article 4 : Fin de la promesse

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent positives, il est convenu qu'un contrat octroyant aux Bénéficiaires un droit de bail sur les zones et surfaces nécessaires à l'exploitation du parc éolien se substitue à la présente promesse.

Ce contrat inclura la durée de réalisation des travaux et la période d'exploitation.

Les Promettants en seront informés par les Preneurs par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Promettants s'engagent à signer, à la première demande des Bénéficiaires, une convention d'octroi d'un droit de bail au profit des bénéficiaires, appliquant, en fonction des caractéristiques de l'objet à construire, les dispositions indiquées au Chapitre 2 : « Conditions du futur droit de superficie ».

Les Bénéficiaires peuvent mettre fin par anticipation à la mise à disposition avant le terme défini à l'Article 3 « Durée de la promesse », sans indemnité de part et d'autre, dans toute hypothèse et pour quelle que cause que ce soit entraînant l'arrêt du projet de centrale éolienne sur les terrains visés par la présente convention.

AD TE CC

#### **Article 5 : Concours du promettant propriétaire**

Le promettant-propriétaire s'engage à donner tout élément aux bénéficiaires pour avoir connaissance du statut juridique des terrains en cause et notamment à lui faire connaître l'existence d'un bail à ferme ou d'un usufruitier.

#### **Article 6 : Faculté de substitution**

Les bénéficiaires se réservent le droit de céder leurs droits ou de se substituer à tout tiers ou société de leur choix qui devront respecter les termes du contrat dans leur intégralité. Les bénéficiaires s'engagent à informer le promettant propriétaire et/ou le promettant-exploitant de toute substitution ou cession.

Le(s) promettant(s) donne(nt) d'ores et déjà son (leur) accord à cette faculté de substitution.

#### **Article 7 : Exclusivité**

Le promettant-propriétaire déclare n'avoir consenti aucun droit ni ne consentir pour le futur aucun droit autre que le bail à ferme, auprès d'autres personnes ou société pendant la durée de la présente et sur les parcelles objet de la présente promesse.

#### **Article 8 : Cession de terrains**

En cas de vente, de cession ou de donation des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans l'acte qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Il s'engage également à en informer le bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de un mois à compter de la signature de l'acte.

#### **Article 9 : Changement d'exploitant des terrains**

En cas de changement d'exploitant des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans le nouveau contrat d'exploitation de quelque nature qu'il soit qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Le promettant-propriétaire s'engage à avertir le bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci dans un délai de un mois suivant la date du changement.

#### **Article 10 : Autorisation de travaux**

Les autorisations de travaux ne seront données aux bénéficiaires pour pénétrer sur les terrains en cause afin de pouvoir faire procéder ou de procéder eux-mêmes aux études de faisabilité et de rentabilité du parc éolien **qu'après accord préalable du promettant-propriétaire.**

## **2 - CONDITIONS DU FUTUR CONTRAT DE SUPERFICIE**

#### **Article 11 : Présence d'un bail à ferme**

Par la présente, dans l'hypothèse où la phase préalable se révèle positive, le promettant-propriétaire et le promettant-exploitant donnent d'ores et déjà leur accord, pour signer un avenant au bail à ferme en vigueur qui exclura dudit bail la surface des terres concernée par l'assiette de(s) l'éolienne(s) et de leurs installations annexes.

En contrepartie, le promettant-propriétaire et le bailleur s'obligent à respecter les dispositions reprises ci-après, en particulier celles concernant le versement d'une redevance annuelle au promettant-exploitant, la remise en état des lieux, le droit de préférence sur l'assiette des installations au profit du promettant-exploitant en cas de vente de l'ensemble de la parcelle.

AD TE CC

Ces dispositions s'appliquent à toute la durée d'exploitation de l'éolienne, à savoir la période initiale et les reconductions du bail.

Au terme de l'exploitation des éoliennes et après remise en état des lieux par le preneur, le propriétaire s'engage à réattribuer l'assiette de l'éolienne et des parties annexes au titulaire du bail à ferme de la parcelle amputée.

Les dispositions relatives aux autorisations de travaux, à la réalisation du contrat de bail, aux modalités de versement de la redevance sont incluses dans les actes concernant l'implantation des éoliennes. A ce titre le bailleur-exploitant est cosignataire de la convention.

#### **Article 12 : Durée du contrat de superficie**

Le contrat de bail sera fixé à 31 ans à compter de la levée de la promesse par les Preneurs.

Cette durée initiale peut être renouvelée 2 fois par périodes successives de 30ans à la simple demande du Preneur.

Au delà, les Preneurs pourront, moyennant préavis par lettre recommandée expédiée au Propriétaire au moins un an avant l'expiration du droit de bail, prolonger ce droit, une ou plusieurs fois, par tranche de 5 années.

Les Preneurs se réservent toutefois le droit de mettre fin de façon anticipée au droit de bail qui leur serait octroyé. Cette résiliation anticipative serait notifiée au Propriétaire par lettre recommandée et donnerait au Propriétaire le droit à une indemnité de résiliation correspondant à l'indemnité d'une année (le cas échéant, au prorata de la date de résiliation) par turbine réellement installée et opérationnelle pour laquelle la résiliation est notifiée.

#### **Article 13 : Cession ou reprise du contrat de superficie**

Les preneurs ont toute faculté de céder à toute personne ou société de leur choix le bénéfice du contrat de bail. Quelles que soient les causes de la cession ou de la reprise, les obligations liées au contrat de superficie devront être intégralement respectées par le repreneur. Les preneurs s'engagent à informer les signataires du bail de l'identité du repreneur.

#### **Article 14 : Acte authentique - Enregistrement**

Le Propriétaire et l'Exploitant s'engage à signer, à la première requête, l'acte authentique d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes contenant les dispositions définies par la présente promesse.

Cet acte sera passé dans les trois mois de l'envoi du courrier recommandé visé à l'article 4 de la présente convention.

Le choix du notaire instrumentant chargé de la passation de l'acte revient aux seuls Preneurs.

Les frais de rédaction du contrat de bail entre preneur et le propriétaire, et de son enregistrement qui est expressément requis seront à la charge des Preneurs.

Il en sera de même pour les éventuels frais de rédaction et d'enregistrement concernant la modification du bail à ferme entre bailleur-propriétaire et bailleur-exploitant.

#### **Article 15 : Conditions financières**

##### **15.1 - Principe**

Le fait d'implanter une (ou plusieurs) éolienne(s) en totalité ou partiellement sur le (les) terrain(s) précité(s) implique en faveur du propriétaire (ou usufruitier) le versement d'une indemnité, et en faveur de l'exploitant le

AD IE CC

versement d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de l'éolienne (gêne à la culture et perte de superficie exploitable).

Ces deux indemnités seront versées annuellement selon les termes définis à l'Article 15 - Alinéa 4 «Termes de paiement ».

Ces indemnités seront indexées sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité défini par l'arrêté du 8 juin 2001, modifié par l'article 1 de l'arrêté du 23 août 2005, fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent, telles que visées à l'article 2-2° du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000.

Il est précisé que le dernier coefficient L connu publié au Journal Officiel est défini comme suit :

$$L = 0.4 + 0.4 \frac{\text{ICHTTSI}}{\text{ICHTTSlo}} + 0.2 \frac{\text{PPEI}}{\text{PPElo}}$$

Formule dans laquelle :

- « ICHTTSI » est la dernière valeur de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle
- « PPEI » est la valeur définitive de la dernière valeur de l'indice des Prix à la Production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français) connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSlo et PPElo » sont les dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ainsi, chaque année le loyer sera indexé suivant la formule suivante :

$$\text{Loyer 1} = \text{loyer0} \times L$$

Où :

Loyer 1 = Loyer à payer l'année considérée

Loyer0 = Loyer ou indemnité annuels de référence, tel qu'indiqué dans le bail et la convention d'indemnisation définitifs.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice de remplacement ou à défaut de celui le plus voisin possible parmi ceux restant

De même, si les modalités d'indexation du contrat d'achat d'énergie venaient à être modifiées, l'indice alors défini viendrait se substituer à l'indice ci-dessus

## 15.2 - Valeur des indemnités

### Cas d'un terrain où il n'y a pas d'exploitant, autre que le propriétaire

- Une indemnité annuelle de **5000 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).

### Cas d'un terrain où l'exploitant est différent du propriétaire ou de l'usufruitier

- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).
- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée à l'exploitant.

AD

TE

CV

### 15.3 - Divers

Les montants déterminés au point 15.2 couvrent l'indemnisation globale du Propriétaire et de l'exploitant du chef de l'installation et de l'exploitation d'une (de plusieurs) éolienne(s) sur le(s) terrain(s) visé(s) par la présente convention.

Les câbles électriques destinés à évacuer l'électricité sont enterrés à une profondeur d'au moins un mètre et nécessite le creusement d'une tranchée d'environ 0,4 mètres de large, les Preneurs pourront réaliser toutes tranchées nécessaires pour faire passer tels câbles, les remplacer, aucun arbre ni construction quelconque ne devra être planté sur le passage et alentours des lignes électriques

#### Indemnité

Le câble enterré seul, lui, fera l'objet d'une indemnité unique, calculée en fonction de la longueur de la servitude sur le domaine privé, versé au moment des travaux. Cette disposition ne s'applique pas à la voirie publique.

Le montant de cette redevance est fixée à **10 € le mètre linéaire**, due au Propriétaire.

Le montant sera réglé dans les cinq (5) mois de la mise en service du parc éolien.

L'Exploitant sera indemnisé pour les dégâts engendrés par la réalisation de cette tranchée selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou à défaut de barème dire d'expert.

Au cas où l'accès à une éolienne ne pourrait se faire par les chemins existants, un chemin d'accès permanent devra être créé. Les Preneurs s'engagent à ce que la largeur de l'accès soit au maximum de 4.50 mètres et supporter des charges de 12 tonnes par essieu environ, quelle que soit la saison, le chemin sera maintenu durant la phase d'exploitation. Ces voies pourront être empruntées à titre principal par les Preneurs ou ses ayants droits, de jour comme de nuit. Leur entretien sera fait aux frais exclusifs des Preneurs. Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

Les emprises permanentes relatives aux chemins d'accès et virages dans le but d'accéder à la plate-forme, ainsi que la dite plate-forme, feront l'objet d'une redevance annuelle en faveur du Propriétaire et le cas échéant, d'une indemnisation pour préjudices agricoles liés à la présence de l'emprise (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

Cette redevance annuelle et le cas échéant, cette indemnité, seront indexées aux mêmes conditions que la redevance principale et est fixée à **1€ le mètre carré**.

#### Poste de livraison (PDL)

Le propriétaire d'une parcelle faisant l'objet de l'installation d'un Poste de livraison peut prétendre à une indemnisation annuelle dont le montant s'élève à 600 (six cents) Euros, sauf le cas où la même parcelle reçoit déjà une éolienne.

L'indemnité, si elle s'applique est payée annuellement à terme échue, pour la première fois «prorata temporis» à la fin de l'année où le bail Emphytéotique est conclu.

#### Eventuelles destructions partielles de culture

Tous les autres travaux nécessaires à la phase d'installation et d'exploitation, dont les dommages sont instantanés, seront indemnisés selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou, à défaut de barème, à dire d'expert.

#### Zones d'éviction temporaires

Les zones d'éviction temporaires en dehors de la surface prise à bail, telles que les aménagements de virage, les zones de stockages de terre et les créations de surfaces supplémentaires pour les plates formes au-delà de 924 mètres carrés standards, feront l'objet d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la

présence de la zone (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

L'indemnité versée sera à hauteur de **deux fois** les barèmes de la Chambre d'Agriculture, par année d'occupation, ou à défaut de barème, à dire d'expert.

#### **15.4 Termes de paiement**

A compter de la déclaration de travaux, le preneur versera les redevances annuelles au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant.

Les versements suivants seront effectués, au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant, à chaque date anniversaire du premier versement, date à laquelle les montants seront révisés suivant l'indexation décrite à l'Article 15 - Alinéa 1 « Révision indexée ».

#### **Article 16 : Autorisation de travaux et de survol des pales**

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs éoliennes seraient implantées dans des parcelles mitoyennes n'appartenant pas au promettant-propriétaire ou au promettant-usufruitier, ces derniers donnent d'ores et déjà leur accord pour :

- Le survol des parcelles dont ils sont propriétaires par les pales de la (des) éolienne(s), quel que soit la surface couverte. Le survol des terrains mitoyens et non concernés par l'implantation d'une éolienne implique en faveur du promettant-propriétaire le versement d'une indemnité annuelle d'un montant de **250 (deux cent cinquante) €**.
- La pose d'un câble électrique enterré
- La création d'une plate-forme de montage
- Tous autres travaux nécessaires à la phase de chantier et à l'exploitation des éoliennes

#### **Article 17 : Droit de préférence en cas de vente de terrains**

Dans le cas où le propriétaire vend les terrains concernés par l'implantation de l'éolienne et des équipements induits, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses du contrat par l'acquéreur de ses biens.

Par ailleurs, au cas où l'ensemble de la parcelle dans laquelle est située l'assiette de l'éolienne et des aménagements induits est mis en vente, l'exploitant qui fait usage de son droit de préemption acquiert l'intégralité du bien mis en vente, y compris l'assiette des installations des éoliennes. A défaut d'acquisition par l'exploitant, les preneurs peuvent se porter acquéreur. A conditions équivalentes, la proposition des preneurs est retenue en priorité par le propriétaire.

#### **Article 18 : Charges, Entretien et jouissances**

Toutes les charges et taxes éventuelles directement relatives à la réalisation de la (des) turbine(s) éolienne(s) ainsi qu'à l'exploitation et à l'entretien de celle(s)-ci sont à la charge des Preneurs.

Tous les produits résultant de l'exploitation de la (les) turbine(s) éolienne(s) reviennent aux Preneurs.

Le Propriétaire renonce dès à présent et pour lors, à son droit d'incorporation de toutes les installations mises en place par les Preneurs sur les terrains visés par la présente convention.

L'ensemble des immeubles par destination et des meubles nécessaires à la bonne exploitation de la (des) turbine(s) éolienne(s) restent et resteront la propriété exclusive des Preneurs.

Les Preneurs et leurs mandataires auront toujours accès aux installations mises en place afin d'en assurer l'inspection, l'exploitation, l'entretien et la réparation.

AD TE U



Les installations établies par les preneurs seront entretenues par eux en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

A l'inverse, le chemin d'accès à (aux) l'éolienne(s) ainsi que ses caractéristiques mécaniques ne devront pas être altérées par l'utilisation que pourraient en faire les bailleurs, qui seront toujours libres d'en user sous cette réserve.

#### **Article 19 : Responsabilités**

Les preneurs sont responsables des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Ils contracteront, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier et pendant la période d'exploitation.

Le Propriétaire préserve les Preneurs de tout dommage lié à toutes réclamations de tiers, en ce compris les réclamations juridiques ou financières des autorités compétentes, concernant ou résultant d'une pollution du sol connue ou inconnue ; sauf si le Propriétaire démontre que cette pollution est le seul fait du Producteur.

#### **Article 20 : Remise en état du site**

Les garanties financières et la remise en état du site devront respecter les dispositions de l'arrêté du 26 Août 2011 (annexe 1) relatif à la remise en état et la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent paru au J O du 27 août 2011 ou à toutes autres dispositions ou loi applicable à la date de demandes d'autorisations de construire et d'exploitation.

A l'expiration de la concession des terrains ou à la résiliation, les éoliennes seront démontées par les preneurs. La partie supérieure des fondations sera enlevée, jusqu'à une profondeur de 2,00 m sous la surface du sol avec enlèvement de toutes installations électriques situées à 10 mètres autour de l'éolienne ou du poste de livraison.

#### **Article 21 – Confidentialité**

Pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'à 5 ans après l'installation de la (des) turbines éolienne(s) le Propriétaire et l'Exploitant considèrent le contenu de la présente convention, ainsi que les éventuelles annexes et études concernant la mise en place des installations, comme confidentiels et ne communiquera pas ces informations à des tiers sans l'autorisation écrite des Preneurs, sauf à la demande expresse des autorités compétentes ; les Preneurs devant toujours être avertis.

Ne sont pas considérés comme des tiers pour le présent article : les assureurs des parties, les employés qui, de par leur fonction doivent avoir accès à ces informations, les conseillers fiscaux et juridiques ainsi que les réviseurs d'entreprises.

Les informations communiquées par les Preneurs au Propriétaire et l'Exploitant dans le cadre de la présente convention restent la propriété exclusive du Producteur. Ceci vaut également pour toutes informations obtenues ou communiquées au Propriétaire et l'Exploitant pendant la période précédant la signature de la présente convention.

Les informations résultant de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de la (des) turbine(s) éolienne(s) sont propriété des Preneurs.

AD

TE

CC

## Article 22 - Divers

### 22.1 Intégralité de l'accord

Les parties conviennent expressément que la présente convention contient l'intégralité de l'accord intervenu entre elles relatif à l'objet décrit. Ainsi, notamment la correspondance, les négociations ou propositions et tous autres documents préalables au présent accord sont considérés comme étant inexistantes.

### 22.2 Modification de l'accord

Toute modification ultérieure de l'accord et tout avenant ou nouvelle convention en lien avec le présent accord seront uniquement valable s'ils sont stipulés expressément et par écrit par toutes les Parties intéressées. Aucune des parties ne pourra (notamment) se prévaloir d'une modification verbale ou tacite du protocole ou de l'existence d'un avenant ou nouvel accord verbal ou tacite.

### 22.3. Titres

Les titres des clauses et paragraphes du présent accord sont à titre indicatif uniquement et ne doivent pas influencer sur leur interprétation.

### 22.4. Renonciation

Toute renonciation à un droit quelconque découlant du présent contrat devra être expressément constatée dans un écrit émanant de la partie qui renonce à ce droit. Aucune partie ne pourra notamment se prévaloir d'une renonciation verbale ou tacite de l'autre partie à un droit découlant du présent accord.

### 22.5. Nullité d'une clause

La nullité ou la caducité d'une clause du présent accord n'affectera pas la validité des autres clauses sauf si cette clause constitue un élément essentiel de l'accord intervenu entre les parties.

En cas de nullité/caducité d'une clause, les parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivra le même objectif que la clause nulle/caduque et aura, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel.

## Article 23- Droit applicable

Le présent protocole est régi par le droit français.

Fait en 3..exemplaires, Rethel., le 02 JUIN 2016, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

Le chemin d'accès devra être négocié  
avec l'exploitant et à ses conditions  
et avec le propriétaire et à ses conditions.

*Coenpas Jean-François*

JAZENEUIL ENERGIES SAS

Le Propriétaire

L'Exploitant

*[Signature]*  
10

Anne Deverne

*[Signature]*  
*[Signature]*

**Promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes  
en vue de l'exploitation d'un Parc Éolien**

**Entre, d'une part**

**JAZENEUIL ENERGIES SAS, 19 Avenue de Gaulle à RETHEL (08300)** , représentée par Mr Jean François COLNARD, en sa qualité de Prospecteur Foncier, dûment habilité à l'effet des présentes par Mr Thierry BOIVINET Directeur Général.

Dénommées ci-après **les Bénéficiaires ou les Preneurs**

**Et, de seconde part :**

PR et APZ RIGAUD Jean Michel et Aline, Jardin  
57 Rte Nationale 80240 NURLU

Ci-après dénommé (s) *le Promettant-propriétaire,*

**Et, de troisième part :**

**L'exploitant** (si l'exploitant est différent du propriétaire) :



Ci-après dénommé (e) *le Promettant-exploitant,*

## **EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE**

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** est notamment spécialisée dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique utilisant comme source primaire l'énergie éolienne.

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a décidé, dans le cadre de cet objet, d'engager des études en vue de la conception et l'exploitation d'un parc éolien, sur le site de JAZENEUIL du département de la Somme.

Cette société envisage d'installer sur les terrains retenus une ou plusieurs turbines éoliennes placées sur un pylône fixe dont les caractéristiques typiques actuelles sont, à titre indicatif : une hauteur de mât comprise entre 60 et 120 m, un diamètre de rotor compris entre 70 et 120 m et une cabine de transformation installée sur la plaque de fondation ou dans le pied de la tour.

L'emprise de terrain permanente des installations sur le terrain du Propriétaire serait de l'ordre +/- 320 m<sup>2</sup> par turbine.

Selon la nature du sol, il pourrait aussi être nécessaire, pendant et après la réalisation de la turbine éolienne, de garder une zone de travail permanente stabilisée (environ 25 x 30 m), afin de pouvoir garantir l'intervention immédiate de matériel lourd en cas de panne ou d'entretien spécial. Cette zone ne serait pas exploitable de manière agricole et serait incluse dans le droit de bail, elle serait éventuellement empierrée ou recouverte d'un matériau facilitant l'accès. L'entretien des emprises permanentes des installations et de l'éventuelle zone de travail stabilisée se fera d'un commun accord par les Preneurs au moment de la mise en service de la (des) turbine(s), selon la nature de l'exploitation des terrains concernés.

Il sera également nécessaire d'aménager un accès par et aux frais des Preneurs entre le lieu d'installation de la (des) turbine(s) éolienne(s) et le réseau routier public ou privé.

La zone stabilisée sera établie sur toute la longueur entre le chemin communal et l'éolienne.

### **EN SUITE DE QUOI :**

De façon préalable à l'engagement de ces études, **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a contacté le promettant qui est propriétaire de terrains sur lesquels pourrait être exploité le parc éolien.

Il a également contacté l'exploitant des terrains concernés.

Le présent document est constitué de deux principaux chapitres qui ont pour objet

- De régir les relations entre les parties durant les phases d'étude et d'obtention des autorisations administratives : c'est l'objet des articles 1 à 10 qui précisent les conditions contractuelles de la présente
- De définir les dispositions contractuelles durant les phases de construction et d'exploitation du parc éolien : c'est l'objet des articles 11 à 20 qui définissent les conditions du futur contrat de bail et/ou autres droits de passage ou de servitude sur lesquelles les parties se sont accordées dès à présent.

Cet accord des parties inclut les dispositions de la promesse, considérées d'ores et déjà comme pouvant être reconduites dans le contrat de superficie sans modification et qui en conséquence n'ont pas été reprises explicitement dans le chapitre « Conditions du contrat de superficie ».

## **1 - CONDITIONS DE LA PROMESSE D'OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE**

### **Article 1 : Objet de la promesse**

Le promettant-propiétaire s'engage à octroyer aux Bénéficiaires un droit de bail, selon les conditions ci-après indiquées, sur le (les) terrain(s) suivant(s), dans l'état où il(s) se trouve(nt) au moment de la signature de la présente promesse et aux fins de réaliser les aménagements ayant pour objet l'installation d'une ou plusieurs éoliennes décrites dans l'exposé préliminaire :

TE CR JMR

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
NUALL	2A	10	Le Bois des Jaux

#### Article 2 : Mise à disposition

Afin de permettre la réalisation de la phase d'étude, le promettant-propriétaire donne l'autorisation exclusive aux bénéficiaires de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes sur les terrains indiqués dans le tableau ci-dessus dont il est propriétaire.

#### Article 3 : Durée de la promesse

La présente promesse est valable pour une durée de cinq (5) années à compter de la signature de la présente convention. Si pour quelque motif que ce soit, à l'expiration de ce délai de cinq (5) ans à compter de la signature de la Promesse, les autorisations nécessaires à la construction du Parc éolien n'avaient pas été obtenues et le bail n'était pas signé, chacune des parties sera en droit, sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois, de mettre fin à la Promesse et ce, sans indemnité de part et d'autre. La Promesse sera toutefois automatiquement prorogée, sans que les parties ne puissent la résilier unilatéralement, en cas de dépôt de demande de permis de construire ou en cas de permis de construire délivré si, pour des raisons techniques indépendantes de sa volonté, la Société était empêchée de commencer les travaux de construction relatifs au Parc éolien et ce, jusqu'au jour le plus reculé de ces trois dates : (i) le jour où le permis final (initial ou modificatif) est devenu définitif et purgé de tout recours, plus six mois, ou (ii) le jour où l'impossibilité de réaliser les travaux est levée, ou (iii) le jour où le refus de l'administration de consentir le permis de construire est devenu définitif et non susceptible de recours.

#### Article 4 : Fin de la promesse

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent positives, il est convenu qu'un contrat octroyant aux Bénéficiaires un droit de bail sur les zones et surfaces nécessaires à l'exploitation du parc éolien se substitue à la présente promesse.

Ce contrat inclura la durée de réalisation des travaux et la période d'exploitation.

Les Promettants en seront informés par les Preneurs par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Promettants s'engagent à signer, à la première demande des Bénéficiaires, une convention d'octroi d'un droit de bail au profit des bénéficiaires, appliquant, en fonction des caractéristiques de l'objet à construire, les dispositions indiquées au Chapitre 2 : « Conditions du futur droit de superficie ».

Les Bénéficiaires peuvent mettre fin par anticipation à la mise à disposition avant le terme défini à l'Article 3 « Durée de la promesse », sans indemnité de part et d'autre, dans toute hypothèse et pour quelle que cause que ce soit entraînant l'arrêt du projet de centrale éolienne sur les terrains visés par la présente convention.

TE ER JUR

#### **Article 5 : Concours du promettant propriétaire**

Le promettant-propriétaire s'engage à donner tout élément aux bénéficiaires pour avoir connaissance du statut juridique des terrains en cause et notamment à lui faire connaître l'existence d'un bail à ferme ou d'un usufruitier.

#### **Article 6 : Faculté de substitution**

Les bénéficiaires se réservent le droit de céder leurs droits ou de se substituer à tout tiers ou société de leur choix qui devront respecter les termes du contrat dans leur intégralité. Les bénéficiaires s'engagent à informer le promettant propriétaire et/ou le promettant-exploitant de toute substitution ou cession.

Le(s) promettant(s) donne(nt) d'ores et déjà son (leur) accord à cette faculté de substitution.

#### **Article 7 : Exclusivité**

Le promettant-propriétaire déclare n'avoir consenti aucun droit ni ne consentir pour le futur aucun droit autre que le bail à ferme, auprès d'autres personnes ou société pendant la durée de la présente et sur les parcelles objet de la présente promesse.

#### **Article 8 : Cession de terrains**

En cas de vente, de cession ou de donation des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans l'acte qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Il s'engage également à en informer le bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de un mois à compter de la signature de l'acte.

#### **Article 9 : Changement d'exploitant des terrains**

En cas de changement d'exploitant des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans le nouveau contrat d'exploitation de quelque nature qu'il soit qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Le promettant-propriétaire s'engage à avertir le bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci dans un délai de un mois suivant la date du changement.

#### **Article 10 : Autorisation de travaux**

Les autorisations de travaux ne seront données aux bénéficiaires pour pénétrer sur les terrains en cause afin de pouvoir faire procéder ou de procéder eux-mêmes aux études de faisabilité et de rentabilité du parc éolien **qu'après accord préalable du promettant-propriétaire.**

### **2 - CONDITIONS DU FUTUR CONTRAT DE SUPERFICIE**

#### **Article 11 : Présence d'un bail à ferme**

Par la présente, dans l'hypothèse où la phase préalable se révèle positive, le promettant-propriétaire et le promettant-exploitant donnent d'ores et déjà leur accord, pour signer un avenant au bail à ferme en vigueur qui exclura dudit bail la surface des terres concernée par l'assiette de(s) l'éolienne(s) et de leurs installations annexes.

En contrepartie, le promettant-propriétaire et le bailleur s'obligent à respecter les dispositions reprises ci-après, en particulier celles concernant le versement d'une redevance annuelle au promettant-exploitant, la remise en état des lieux, le droit de préférence sur l'assiette des installations au profit du promettant-exploitant en cas de vente de l'ensemble de la parcelle.

TE CR JAR

Ces dispositions s'appliquent à toute la durée d'exploitation de l'éolienne, à savoir la période initiale et les reconductions du bail.

Au terme de l'exploitation des éoliennes et après remise en état des lieux par le preneur, le propriétaire s'engage à réattribuer l'assiette de l'éolienne et des parties annexes au titulaire du bail à ferme de la parcelle amputée.

Les dispositions relatives aux autorisations de travaux, à la réalisation du contrat de bail, aux modalités de versement de la redevance sont incluses dans les actes concernant l'implantation des éoliennes. A ce titre le bailleur-exploitant est cosignataire de la convention.

#### **Article 12 : Durée du contrat de superficie**

Le contrat de bail sera fixé à 31 ans à compter de la levée de la promesse par les Preneurs.

Cette durée initiale peut être renouvelée 2 fois par périodes successives de 30ans à la simple demande du Preneur.

Au delà, les Preneurs pourront, moyennant préavis par lettre recommandée expédiée au Propriétaire au moins un an avant l'expiration du droit de bail, prolonger ce droit, une ou plusieurs fois, par tranche de 5 années.

Les Preneurs se réservent toutefois le droit de mettre fin de façon anticipée au droit de bail qui leur serait octroyé. Cette résiliation anticipative serait notifiée au Propriétaire par lettre recommandée et donnerait au Propriétaire le droit à une indemnité de résiliation correspondant à l'indemnité d'une année (le cas échéant, au prorata de la date de résiliation) par turbine réellement installée et opérationnelle pour laquelle la résiliation est notifiée.

#### **Article 13 : Cession ou reprise du contrat de superficie**

Les preneurs ont toute faculté de céder à toute personne ou société de leur choix le bénéfice du contrat de bail. Quelles que soient les causes de la cession ou de la reprise, les obligations liées au contrat de superficie devront être intégralement respectées par le repreneur. Les preneurs s'engagent à informer les signataires du bail de l'identité du repreneur.

#### **Article 14 : Acte authentique - Enregistrement**

Le Propriétaire et l'Exploitant s'engage à signer, à la première requête, l'acte authentique d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes contenant les dispositions définies par la présente promesse.

Cet acte sera passé dans les trois mois de l'envoi du courrier recommandé visé à l'article 4 de la présente convention.

Le choix du notaire instrumentant chargé de la passation de l'acte revient aux seuls Preneurs.

Les frais de rédaction du contrat de bail entre preneur et le propriétaire, et de son enregistrement qui est expressément requis seront à la charge des Preneurs.

Il en sera de même pour les éventuels frais de rédaction et d'enregistrement concernant la modification du bail à ferme entre bailleur-propriétaire et bailleur-exploitant.

#### **Article 15 : Conditions financières**

##### **15.1 - Principe**

Le fait d'implanter une (ou plusieurs) éolienne(s) en totalité ou partiellement sur le (les) terrain(s) précité(s) implique en faveur du propriétaire (ou usufruitier) le versement d'une indemnité, et en faveur de l'exploitant le

TE CR JMR<sup>5</sup>

versement d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de l'éolienne (gêne à la culture et perte de superficie exploitable).

Ces deux indemnités seront versées annuellement selon les termes définis à l'Article 15 - Alinéa 4 «Termes de paiement ».

Ces indemnités seront indexées sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité défini par l'arrêté du 8 juin 2001, modifié par l'article 1 de l'arrêté du 23 août 2005, fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent, telles que visées à l'article 2-2° du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000.

Il est précisé que le dernier coefficient L connu publié au Journal Officiel est défini comme suit :

$$L = 0.4 + 0.4 \frac{\text{ICHTTSl}_0}{\text{ICHTTSl}} + 0.2 \frac{\text{PPEl}_0}{\text{PPEl}}$$

Formule dans laquelle :

- « ICHTTSl » est la dernière valeur de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle
- « PPEl » est la valeur définitive de la dernière valeur de l'indice des Prix à la Production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français) connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSl<sub>0</sub> et PPEl<sub>0</sub> » sont les dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ainsi, chaque année le loyer sera indexé suivant la formule suivante :

$$\text{Loyer 1} = \text{loyer}_0 \times L$$

Où :

Loyer 1 = Loyer à payer l'année considérée

Loyer<sub>0</sub> = Loyer ou indemnité annuels de référence, tel qu'indiqué dans le bail et la convention d'indemnisation définitifs.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice de remplacement ou à défaut de celui le plus voisin possible parmi ceux restant

De même, si les modalités d'indexation du contrat d'achat d'énergie venaient à être modifiées, l'indice alors défini viendrait se substituer à l'indice ci-dessus

## 15.2 - Valeur des indemnités

### Cas d'un terrain où il n'y a pas d'exploitant, autre que le propriétaire

- Une indemnité annuelle de **5000 € par mégawatt** installée sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).

### Cas d'un terrain où l'exploitant est différent du propriétaire ou de l'usufruitier

- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt** installée sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).
- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt** installée sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée à l'exploitant.

TE OR JAR



### 15.3 - Divers

Les montants déterminés au point 15.2 couvrent l'indemnisation globale du Propriétaire et de l'exploitant du chef de l'installation et de l'exploitation d'une (de plusieurs) éolienne(s) sur le(s) terrain(s) visé(s) par la présente convention.

Les câbles électriques destinés à évacuer l'électricité sont enterrés à une profondeur d'au moins un mètre et nécessite le creusement d'une tranchée d'environ 0,4 mètres de large, les Preneurs pourront réaliser toutes tranchées nécessaires pour faire passer tels câbles, les remplacer, aucun arbre ni construction quelconque ne devra être planté sur le passage et alentours des lignes électriques

#### Indemnité

Le câble enterré seul, lui, fera l'objet d'une indemnité unique, calculée en fonction de la longueur de la servitude sur le domaine privé, versé au moment des travaux. Cette disposition ne s'applique pas à la voirie publique.

Le montant de cette redevance est fixée à **10 € le mètre linéaire**, due au Propriétaire.

Le montant sera réglé dans les cinq (5) mois de la mise en service du parc éolien.

L'Exploitant sera indemnisé pour les dégâts engendrés par la réalisation de cette tranchée selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou à défaut de barème dire d'expert.

Au cas où l'accès à une éolienne ne pourrait se faire par les chemins existants, un chemin d'accès permanent devra être créé. Les Preneurs s'engagent à ce que la largeur de l'accès soit au maximum de 4.50 mètres et supporter des charges de 12 tonnes par essieu environ, quelle que soit la saison, le chemin sera maintenu durant la phase d'exploitation. Ces voies pourront être empruntées à titre principal par les Preneurs ou ses ayants droits, de jour comme de nuit. Leur entretien sera fait aux frais exclusifs des Preneurs. Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

Les emprises permanentes relatives aux chemins d'accès et virages dans le but d'accéder à la plate-forme, ainsi que la dite plate-forme, feront l'objet d'une redevance annuelle en faveur du Propriétaire et le cas échéant, d'une indemnisation pour préjudices agricoles liés à la présence de l'emprise (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

Cette redevance annuelle et le cas échéant, cette indemnité, seront indexées aux mêmes conditions que la redevance principale et est fixée à **1€ le mètre carré**.

#### Poste de livraison (PDL)

Le propriétaire d'une parcelle faisant l'objet de l'installation d'un Poste de livraison peut prétendre à une indemnisation annuelle dont le montant s'élève à 600 (six cents) Euros, sauf le cas où la même parcelle reçoit déjà une éolienne.

L'indemnité, si elle s'applique est payée annuellement à terme échue, pour la première fois «prorata temporis» à la fin de l'année où le bail Emphytéotique est conclu.

#### Eventuelles destructions partielles de culture

Tous les autres travaux nécessaires à la phase d'installation et d'exploitation, dont les dommages sont instantanés, seront indemnisés selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou, à défaut de barème, à dire d'expert.

#### Zones d'éviction temporaires

Les zones d'éviction temporaires en dehors de la surface prise à bail, telles que les aménagements de virage, les zones de stockages de terre et les créations de surfaces supplémentaires pour les plates formes au-delà de 924 mètres carrés standards, feront l'objet d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la

LE CR JUR 7

présence de la zone (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

L'indemnité versée sera à hauteur de **deux fois** les barèmes de la Chambre d'Agriculture, par année d'occupation, ou à défaut de barème, à dire d'expert.

#### **15.4 Termes de paiement**

A compter de la déclaration de travaux, le preneur versera les redevances annuelles au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant.

Les versements suivants seront effectués, au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant, à chaque date anniversaire du premier versement, date à laquelle les montants seront révisés suivant l'indexation décrite à l'Article 15 - Alinéa 1 « Révision indexée ».

#### **Article 16 : Autorisation de travaux et de survol des pales**

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs éoliennes seraient implantées dans des parcelles mitoyennes n'appartenant pas au promettant-propriétaire ou au promettant-usufruitier, ces derniers donnent d'ores et déjà leur accord pour :

- Le survol des parcelles dont ils sont propriétaires par les pales de la (des) éolienne(s), quel que soit la surface couverte. Le survol des terrains mitoyens et non concernés par l'implantation d'une éolienne implique en faveur du promettant-propriétaire le versement d'une indemnité annuelle d'un montant de **250 (deux cent cinquante) €**.
- La pose d'un câble électrique enterré
- La création d'une plate-forme de montage
- Tous autres travaux nécessaires à la phase de chantier et à l'exploitation des éoliennes

#### **Article 17 : Droit de préférence en cas de vente de terrains**

Dans le cas où le propriétaire vend les terrains concernés par l'implantation de l'éolienne et des équipements induits, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses du contrat par l'acquéreur de ses biens.

Par ailleurs, au cas où l'ensemble de la parcelle dans laquelle est située l'assiette de l'éolienne et des aménagements induits est mis en vente, l'exploitant qui fait usage de son droit de préemption acquiert l'intégralité du bien mis en vente, y compris l'assiette des installations des éoliennes. A défaut d'acquisition par l'exploitant, les preneurs peuvent se porter acquéreur. A conditions équivalentes, la proposition des preneurs est retenue en priorité par le propriétaire.

#### **Article 18 : Charges, Entretien et jouissances**

Toutes les charges et taxes éventuelles directement relatives à la réalisation de la (des) turbine(s) éolienne(s) ainsi qu'à l'exploitation et à l'entretien de celle(s)-ci sont à la charge des Preneurs.

Tous les produits résultant de l'exploitation de la (les) turbine(s) éolienne(s) reviennent aux Preneurs.

Le Propriétaire renonce dès à présent et pour lors, à son droit d'incorporation de toutes les installations mises en place par les Preneurs sur les terrains visés par la présente convention.

L'ensemble des immeubles par destination et des meubles nécessaires à la bonne exploitation de la (des) turbine(s) éolienne(s) restent et resteront la propriété exclusive des Preneurs.

Les Preneurs et leurs mandataires auront toujours accès aux installations mises en place afin d'en assurer l'inspection, l'exploitation, l'entretien et la réparation.

TE CR JNR

Les installations établies par les preneurs seront entretenues par eux en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

A l'inverse, le chemin d'accès à (aux) l'éolienne(s) ainsi que ses caractéristiques mécaniques ne devront pas être altérées par l'utilisation que pourraient en faire les bailleurs, qui seront toujours libres d'en user sous cette réserve.

#### **Article 19 : Responsabilités**

Les preneurs sont responsables des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Ils contracteront, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier et pendant la période d'exploitation.

Le Propriétaire préserve les Preneurs de tout dommage lié à toutes réclamations de tiers, en ce compris les réclamations juridiques ou financières des autorités compétentes, concernant ou résultant d'une pollution du sol connue ou inconnue ; sauf si le Propriétaire démontre que cette pollution est le seul fait du Producteur.

#### **Article 20 : Remise en état du site**

Les garanties financières et la remise en état du site devront respecter les dispositions de l'arrêté du 26 Août 2011 (annexe 1) relatif à la remise en état et la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent paru au J O du 27 août 2011 ou à toutes autres dispositions ou loi applicable à la date de demandes d'autorisations de construire et d'exploitation.

A l'expiration de la concession des terrains ou à la résiliation, les éoliennes seront démontées par les preneurs. La partie supérieure des fondations sera enlevée, jusqu'à une profondeur de 2,00 m sous la surface du sol avec enlèvement de toutes installations électriques situées à 10 mètres autour de l'éolienne ou du poste de livraison.

#### **Article 21 – Confidentialité**

Pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'à 5 ans après l'installation de la (des) turbines éolienne(s) le Propriétaire et l'Exploitant considèrent le contenu de la présente convention, ainsi que les éventuelles annexes et études concernant la mise en place des installations, comme confidentiels et ne communiquera pas ces informations à des tiers sans l'autorisation écrite des Preneurs, sauf à la demande expresse des autorités compétentes ; les Preneurs devant toujours être avertis.

Ne sont pas considérés comme des tiers pour le présent article : les assureurs des parties, les employés qui, de par leur fonction doivent avoir accès à ces informations, les conseillers fiscaux et juridiques ainsi que les réviseurs d'entreprises.

Les informations communiquées par les Preneurs au Propriétaire et l'Exploitant dans le cadre de la présente convention restent la propriété exclusive du Producteur. Ceci vaut également pour toutes informations obtenues ou communiquées au Propriétaire et l'Exploitant pendant la période précédant la signature de la présente convention.

Les informations résultant de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de la (des) turbine(s) éolienne(s) sont propriété des Preneurs.

TE CR JNR

**Article 22 - Divers**

22.1 Intégralité de l'accord

Les parties conviennent expressément que la présente convention contient l'intégralité de l'accord intervenu entre elles relatif à l'objet décrit. Ainsi, notamment la correspondance, les négociations ou propositions et tous autres documents préalables au présent accord sont considérés comme étant inexistantes.

22.2 Modification de l'accord

Toute modification ultérieure de l'accord et tout avenant ou nouvelle convention en lien avec le présent accord seront uniquement valable s'ils sont stipulés expressément et par écrit par toutes les Parties intéressées. Aucune des parties ne pourra (notamment) se prévaloir d'une modification verbale ou tacite du protocole ou de l'existence d'un avenant ou nouvel accord verbal ou tacite.

22.3. Titres

Les titres des clauses et paragraphes du présent accord sont à titre indicatif uniquement et ne doivent pas influencer sur leur interprétation.

22.4. Renonciation

Toute renonciation à un droit quelconque découlant du présent contrat devra être expressément constatée dans un écrit émanant de la partie qui renonce à ce droit. Aucune partie ne pourra notamment se prévaloir d'une renonciation verbale ou tacite de l'autre partie à un droit découlant du présent accord.

22.5. Nullité d'une clause


La nullité ou la caducité d'une clause du présent accord n'affectera pas la validité des autres clauses sauf si cette clause constitue un élément essentiel de l'accord intervenu entre les parties.


En cas de nullité/caducité d'une clause, les parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivra le même objectif que la clause nulle/caduque et aura, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel.


**Article 23- Droit applicable**

Le présent protocole est régi par le droit français.

Fait en 2 exemplaires, Rethel., le 14/6/2016, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

  
Bernard Jean Foucais  
JAZENEUIL ENERGIES SAS

  
Rigaux Claudine  
Le Propriétaire

  
Rigaux Jean Michel  
L'Exploitant

CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE

Extrait du Registre des délibérations du Conseil d'Administration

REUNION du MARDI 21 JUIN 2016 à 14 Heures 30  
Salle Blackburn de l'Hôtel de Ville  
Convocations envoyées le 13 juin 2016

PRESIDENTE : Mme Thérèse DHEYGERS

Etaient présents : Mme BAUCHART, Mr DEWET, Mme DHEYGERS, Mr FERAUX,  
Mme GOULET, Mme TRICOT et Mr VERDONCK.

Absents excusés : Mme HENRY et Mr PLANQUE

Secrétaire de séance : Mr DEWET

16-007

PROJET D'INSTALLATION D'EOLIENNES  
SUR DEUX PARCELLES APPARTENANT AU CCAS  
COMMUNE D'EQUANCOURT et FINS

Madame la Présidente expose :

La Société JAZNEUIL ENERGIES, dont le siège social est à Rethel (Ardennes), est spécialisée dans le développement de projets éoliens.

Cette société travaille actuellement sur un projet éolien sur les communes d'Equancourt et Fins.

Après les premières analyses de terrain, 2 parcelles appartenant au CCAS sont concernées par la zone d'étude :

- Commune d'Equancourt : Parcelle ZD 3 « la Montée Claudine » d'une superficie de 2 ha 49 a 30 ca, louée à l'EARL FOURNET.
- Commune de Fins : Parcelle ZA 21 « Le Déroyard » d'une superficie de 35 a 20 ca, louée à l'EARL DECODTS

La société JAZNEUIL ENERGIES sollicite l'avis du CCAS sur ce projet afin de commencer les différentes phases d'études et propose la signature d'une convention tripartite de promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes (propriétaire, exploitants agricoles et Société JAZNEUIL ENERGIES) en vue de l'éventuelle réalisation.

Cette convention concerne les deux phases de la procédure d'installation des éoliennes qui consistent en les étapes suivantes :

1°/ la 1<sup>ère</sup> phase fait référence à la période relative aux études et aux travaux préparatoires

2°/ la 2<sup>ème</sup> phase concerne les travaux d'implantation de la ferme éolienne proprement dits, à savoir la ou les éoliennes et les installations annexes, les indemnités et loyers ainsi que la période d'exploitation.

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré,

- EMET un avis favorable au projet proposé par la société JAZNEUIL ENERGIES,
- AUTORISE Madame la Présidente à signer la convention tripartite de mise à disposition avec promesse de bail ainsi que tous les documents complémentaires relatifs à ce projet.

Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits et ont signé les membres présents.

Pour extrait conforme,

La Présidente



Sept 2015

Promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes  
en vue de l'exploitation d'un Parc Éolien

Entre, d'une part

JAZENEUIL ENERGIES SAS, 19 Avenue de Gaulle à RETHEL (08300) , représentée par Mr Jean François COLNARD, en sa qualité de Prospecteur Foncier, dûment habilité à l'effet des présentes par Mr Thierry BOIVINET Directeur Général.

Dénommées ci-après les Bénéficiaires ou les Preneurs

Et, de seconde part :

Monsieur MOISE HUBERT  
Madame MOISE BENEICTE née  
STERCKEMAN  
24 Rte Nationale 80240 NURLU

Ci-après dénommé (s) le Promettant-propriétaire,

Et, de troisième part :

L'exploitant (si l'exploitant est différent du propriétaire) :

SCEA MOISE STERCKEMAN  
24 Rte Nationale 80240 NURLU

Ci-après dénommé (e) le Promettant-exploitant,

JF M. H 1 BT

## **EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE**

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** est notamment spécialisée dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique utilisant comme source primaire l'énergie éolienne.

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a décidé, dans le cadre de cet objet, d'engager des études en vue de la conception et l'exploitation d'un parc éolien, sur le site de JAZENEUIL du département de la Somme.

Cette société envisage d'installer sur les terrains retenus une ou plusieurs turbines éoliennes placées sur un pylône fixe dont les caractéristiques typiques actuelles sont, à titre indicatif : une hauteur de mât comprise entre 60 et 120 m, un diamètre de rotor compris entre 70 et 120 m et une cabine de transformation installée sur la plaque de fondation ou dans le pied de la tour.

L'emprise de terrain permanente des installations sur le terrain du Propriétaire serait de l'ordre +/- 320 m<sup>2</sup> par turbine.

Selon la nature du sol, il pourrait aussi être nécessaire, pendant et après la réalisation de la turbine éolienne, de garder une zone de travail permanente stabilisée (environ 25 x 30 m), afin de pouvoir garantir l'intervention immédiate de matériel lourd en cas de panne ou d'entretien spécial. Cette zone ne serait pas exploitable de manière agricole et serait incluse dans le droit de bail, elle serait éventuellement empierrée ou recouverte d'un matériau facilitant l'accès. L'entretien des emprises permanentes des installations et de l'éventuelle zone de travail stabilisée se fera d'un commun accord par les Preneurs au moment de la mise en service de la (des) turbine(s), selon la nature de l'exploitation des terrains concernés.

Il sera également nécessaire d'aménager un accès par et aux frais des Preneurs entre le lieu d'installation de la (des) turbine(s) éolienne(s) et le réseau routier public ou privé.

La zone stabilisée sera établie sur toute la longueur entre le chemin communal et l'éolienne.

### **EN SUITE DE QUOI :**

De façon préalable à l'engagement de ces études, **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a contacté le promettant qui est propriétaire de terrains sur lesquels pourrait être exploité le parc éolien.

Il a également contacté l'exploitant des terrains concernés.

Le présent document est constitué de deux principaux chapitres qui ont pour objet

- De régir les relations entre les parties durant les phases d'étude et d'obtention des autorisations administratives : c'est l'objet des articles 1 à 10 qui précisent les conditions contractuelles de la présente
- De définir les dispositions contractuelles durant les phases de construction et d'exploitation du parc éolien : c'est l'objet des articles 11 à 20 qui définissent les conditions du futur contrat de bail et/ou autres droits de passage ou de servitude sur lesquelles les parties se sont accordées dès à présent.

Cet accord des parties inclut les dispositions de la promesse, considérées d'ores et déjà comme pouvant être reconduites dans le contrat de superficie sans modification et qui en conséquence n'ont pas été reprises explicitement dans le chapitre « Conditions du contrat de superficie ».

## **1 - CONDITIONS DE LA PROMESSE D'OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE**

### **Article 1 : Objet de la promesse**

Le promettant-propiétaire s'engage à octroyer aux Bénéficiaires un droit de bail, selon les conditions ci-après indiquées, sur le (les) terrain(s) suivant(s), dans l'état où il(s) se trouve(nt) au moment de la signature de la présente promesse et aux fins de réaliser les aménagements ayant pour objet l'installation d'une ou plusieurs éoliennes décrites dans l'exposé préliminaire :

TE M. H BGD

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
EQUANCOURT	C2	199	LESTREIZE

#### Article 2 : Mise à disposition

Afin de permettre la réalisation de la phase d'étude, le promettant-proprétaire donne l'autorisation exclusive aux bénéficiaires de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes sur les terrains indiqués dans le tableau ci-dessus dont il est propriétaire.

#### Article 3 : Durée de la promesse

La présente promesse est valable pour une durée de cinq (5) années à compter de la signature de la présente convention. Si pour quelque motif que ce soit, à l'expiration de ce délai de cinq (5) ans à compter de la signature de la Promesse, les autorisations nécessaires à la construction du Parc éolien n'avaient pas été obtenues et le bail n'était pas signé, chacune des parties sera en droit, sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois, de mettre fin à la Promesse et ce, sans indemnité de part et d'autre. La Promesse sera toutefois automatiquement prorogée, sans que les parties ne puissent la résilier unilatéralement, en cas de dépôt de demande de permis de construire ou en cas de permis de construire délivré si, pour des raisons techniques indépendantes de sa volonté, la Société était empêchée de commencer les travaux de construction relatifs au Parc éolien et ce, jusqu'au jour le plus reculé de ces trois dates : (i) le jour où le permis final (initial ou modificatif) est devenu définitif et purgé de tout recours, plus six mois, ou (ii) le jour où l'impossibilité de réaliser les travaux est levée, ou (iii) le jour où le refus de l'administration de consentir le permis de construire est devenu définitif et non susceptible de recours.

#### Article 4 : Fin de la promesse

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent positives, il est convenu qu'un contrat octroyant aux Bénéficiaires un droit de bail sur les zones et surfaces nécessaires à l'exploitation du parc éolien se substitue à la présente promesse.

Ce contrat inclura la durée de réalisation des travaux et la période d'exploitation.

Les Promettants en seront informés par les Preneurs par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Promettants s'engagent à signer, à la première demande des Bénéficiaires, une convention d'octroi d'un droit de bail au profit des bénéficiaires, appliquant, en fonction des caractéristiques de l'objet à construire, les dispositions indiquées au Chapitre 2 : « Conditions du futur droit de superficie ».

Les Bénéficiaires peuvent mettre fin par anticipation à la mise à disposition avant le terme défini à l'Article 3 « Durée de la promesse », sans indemnité de part et d'autre, dans toute hypothèse et pour quelle que cause que ce soit entraînant l'arrêt du projet de centrale éolienne sur les terrains visés par la présente convention.

TE M. H  
B<sup>3</sup>



#### **Article 5 : Concours du promettant propriétaire**

Le promettant-propriétaire s'engage à donner tout élément aux bénéficiaires pour avoir connaissance du statut juridique des terrains en cause et notamment à lui faire connaître l'existence d'un bail à ferme ou d'un usufruitier.

#### **Article 6 : Faculté de substitution**

Les bénéficiaires se réservent le droit de céder leurs droits ou de se substituer à tout tiers ou société de leur choix qui devront respecter les termes du contrat dans leur intégralité. Les bénéficiaires s'engagent à informer le promettant propriétaire et/ou le promettant-exploitant de toute substitution ou cession.

Le(s) promettant(s) donne(nt) d'ores et déjà son (leur) accord à cette faculté de substitution.

#### **Article 7 : Exclusivité**

Le promettant-propriétaire déclare n'avoir consenti aucun droit ni ne consentir pour le futur aucun droit autre que le bail à ferme, auprès d'autres personnes ou société pendant la durée de la présente et sur les parcelles objet de la présente promesse.

#### **Article 8 : Cession de terrains**

En cas de vente, de cession ou de donation des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans l'acte qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Il s'engage également à en informer le bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de un mois à compter de la signature de l'acte.

#### **Article 9 : Changement d'exploitant des terrains**

En cas de changement d'exploitant des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans le nouveau contrat d'exploitation de quelque nature qu'il soit qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Le promettant-propriétaire s'engage à avertir le bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci dans un délai de un mois suivant la date du changement.

#### **Article 10 : Autorisation de travaux**

Les autorisations de travaux ne seront données aux bénéficiaires pour pénétrer sur les terrains en cause afin de pouvoir faire procéder ou de procéder eux-mêmes aux études de faisabilité et de rentabilité du parc éolien qu'après accord préalable du promettant-propriétaire.

## **2 - CONDITIONS DU FUTUR CONTRAT DE SUPERFICIE**

#### **Article 11 : Présence d'un bail à ferme**

Par la présente, dans l'hypothèse où la phase préalable se révèle positive, le promettant-propriétaire et le promettant-exploitant donnent d'ores et déjà leur accord, pour signer un avenant au bail à ferme en vigueur qui exclura dudit bail la surface des terres concernée par l'assiette de(s) l'éolienne(s) et de leurs installations annexes.

En contrepartie, le promettant-propriétaire et le bailleur s'obligent à respecter les dispositions reprises ci-après, en particulier celles concernant le versement d'une redevance annuelle au promettant-exploitant, la remise en état des lieux, le droit de préférence sur l'assiette des installations au profit du promettant-exploitant en cas de vente de l'ensemble de la parcelle.

Ces dispositions s'appliquent à toute la durée d'exploitation de l'éolienne, à savoir la période initiale et les reconductions du bail.

Au terme de l'exploitation des éoliennes et après remise en état des lieux par le preneur, le propriétaire s'engage à réattribuer l'assiette de l'éolienne et des parties annexes au titulaire du bail à ferme de la parcelle amputée.

Les dispositions relatives aux autorisations de travaux, à la réalisation du contrat de bail, aux modalités de versement de la redevance sont incluses dans les actes concernant l'implantation des éoliennes. A ce titre le bailleur-exploitant est cosignataire de la convention.

#### **Article 12 : Durée du contrat de superficie**

Le contrat de bail sera fixé à 31 ans à compter de la levée de la promesse par les Preneurs.

Cette durée initiale peut être renouvelée 2 fois par périodes successives de 30ans à la simple demande du Preneur.

Au delà, les Preneurs pourront, moyennant préavis par lettre recommandée expédiée au Propriétaire au moins un an avant l'expiration du droit de bail, prolonger ce droit, une ou plusieurs fois, par tranche de 5 années.

Les Preneurs se réservent toutefois le droit de mettre fin de façon anticipée au droit de bail qui leur serait octroyé. Cette résiliation anticipative serait notifiée au Propriétaire par lettre recommandée et donnerait au Propriétaire le droit à une indemnité de résiliation correspondant à l'indemnité d'une année (le cas échéant, au prorata de la date de résiliation) par turbine réellement installée et opérationnelle pour laquelle la résiliation est notifiée.

#### **Article 13 : Cession ou reprise du contrat de superficie**

Les preneurs ont toute faculté de céder à toute personne ou société de leur choix le bénéfice du contrat de bail. Quelles que soient les causes de la cession ou de la reprise, les obligations liées au contrat de superficie devront être intégralement respectées par le repreneur. Les preneurs s'engagent à informer les signataires du bail de l'identité du repreneur.

#### **Article 14 : Acte authentique - Enregistrement**

Le Propriétaire et l'Exploitant s'engage à signer, à la première requête, l'acte authentique d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes contenant les dispositions définies par la présente promesse.

Cet acte sera passé dans les trois mois de l'envoi du courrier recommandé visé à l'article 4 de la présente convention.

Le choix du notaire instrumentant chargé de la passation de l'acte revient aux seuls Preneurs.

Les frais de rédaction du contrat de bail entre preneur et le propriétaire, et de son enregistrement qui est expressément requis seront à la charge des Preneurs.

Il en sera de même pour les éventuels frais de rédaction et d'enregistrement concernant la modification du bail à ferme entre bailleur-propriétaire et bailleur-exploitant.

#### **Article 15 : Conditions financières**

##### **15.1 - Principe**

Le fait d'implanter une (ou plusieurs) éolienne(s) en totalité ou partiellement sur le (les) terrain(s) précité(s) implique en faveur du propriétaire (ou usufruitier) le versement d'une indemnité, et en faveur de l'exploitant le

TS M.H B01

versement d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de l'éolienne (gêne à la culture et perte de superficie exploitable).

Ces deux indemnités seront versées annuellement selon les termes définis à l'Article 15 - Alinéa 4 « Termes de paiement ».

Ces indemnités seront indexées sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité défini par l'arrêté du 8 juin 2001, modifié par l'article 1 de l'arrêté du 23 août 2005, fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent, telles que visées à l'article 2-2° du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000.

Il est précisé que le dernier coefficient L connu publié au Journal Officiel est défini comme suit :

$$L = 0.4 + 0.4 \frac{\text{ICHTTSI}}{\text{ICHTTSI}_0} + 0.2 \frac{\text{PPEI}}{\text{PPEI}_0}$$

Formule dans laquelle :

- « ICHTTSI » est la dernière valeur de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle
- « PPEI » est la valeur définitive de la dernière valeur de l'indice des Prix à la Production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français) connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSI<sub>0</sub> et PPEI<sub>0</sub> » sont les dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ainsi, chaque année le loyer sera indexé suivant la formule suivante :

$$\text{Loyer 1} = \text{loyer}_0 \times L$$

Où :

Loyer 1 = Loyer à payer l'année considérée

Loyer<sub>0</sub> = Loyer ou indemnité annuels de référence, tel qu'indiqué dans le bail et la convention d'indemnisation définitifs.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice de remplacement ou à défaut de celui le plus voisin possible parmi ceux restant

De même, si les modalités d'indexation du contrat d'achat d'énergie venaient à être modifiées, l'indice alors défini viendrait se substituer à l'indice ci-dessus

## 15.2 - Valeur des indemnités

### Cas d'un terrain où il n'y a pas d'exploitant, autre que le propriétaire

- Une indemnité annuelle de **5000 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).

### Cas d'un terrain où l'exploitant est différent du propriétaire ou de l'usufruitier

- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).
- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée à l'exploitant.

TE

M.H

Boj

### 15.3 - Divers

Les montants déterminés au point 15.2 couvrent l'indemnisation globale du Propriétaire et de l'exploitant du chef de l'installation et de l'exploitation d'une (de plusieurs) éolienne(s) sur le(s) terrain(s) visé(s) par la présente convention.

Les câbles électriques destinés à évacuer l'électricité sont enterrés à une profondeur d'au moins un mètre et nécessite le creusement d'une tranchée d'environ 0,4 mètres de large, les Preneurs pourront réaliser toutes tranchées nécessaires pour faire passer tels câbles, les remplacer, aucun arbre ni construction quelconque ne devra être planté sur le passage et alentours des lignes électriques

#### Indemnité

Le câble enterré seul, lui, fera l'objet d'une indemnité unique, calculée en fonction de la longueur de la servitude sur le domaine privé, versé au moment des travaux. Cette disposition ne s'applique pas à la voirie publique.

Le montant de cette redevance est fixée à **10 € le mètre linéaire**, due au Propriétaire.

Le montant sera réglé dans les cinq (5) mois de la mise en service du parc éolien.

L'Exploitant sera indemnisé pour les dégâts engendrés par la réalisation de cette tranchée selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou à défaut de barème dire d'expert.

Au cas où l'accès à une éolienne ne pourrait se faire par les chemins existants, un chemin d'accès permanent devra être créé. Les Preneurs s'engagent à ce que la largeur de l'accès soit au maximum de 4.50 mètres et supporter des charges de 12 tonnes par essieu environ, quelle que soit la saison, le chemin sera maintenu durant la phase d'exploitation. Ces voies pourront être empruntées à titre principal par les Preneurs ou ses ayants droits, de jour comme de nuit. Leur entretien sera fait aux frais exclusifs des Preneurs. Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

Les emprises permanentes relatives aux chemins d'accès et virages dans le but d'accéder à la plate-forme, ainsi que la dite plate-forme, feront l'objet d'une redevance annuelle en faveur du Propriétaire et le cas échéant, d'une indemnisation pour préjudices agricoles liés à la présence de l'emprise (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

Cette redevance annuelle et le cas échéant, cette indemnité, seront indexées aux mêmes conditions que la redevance principale et est fixée à **1€ le mètre carré**.

#### Poste de livraison (PDL)

Le propriétaire d'une parcelle faisant l'objet de l'installation d'un Poste de livraison peut prétendre à une indemnisation annuelle dont le montant s'élève à 600 (six cents) Euros, sauf le cas où la même parcelle reçoit déjà une éolienne.

L'indemnité, si elle s'applique est payée annuellement à terme échue, pour la première fois «prorata temporis» à la fin de l'année où le bail Emphytéotique est conclu.

#### Eventuelles destructions partielles de culture

Tous les autres travaux nécessaires à la phase d'installation et d'exploitation, dont les dommages sont instantanés, seront indemnisés selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou, à défaut de barème, à dire d'expert.

#### Zones d'éviction temporaires

Les zones d'éviction temporaires en dehors de la surface prise à bail, telles que les aménagements de virage, les zones de stockages de terre et les créations de surfaces supplémentaires pour les plates formes au-delà de 924 mètres carrés standards, feront l'objet d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la

TE M.H

BT

présence de la zone (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

L'indemnité versée sera à hauteur de **deux fois** les barèmes de la Chambre d'Agriculture, par année d'occupation, ou à défaut de barème, à dire d'expert.

#### **15.4 Termes de paiement**

A compter de la déclaration de travaux, le preneur versera les redevances annuelles au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant.

Les versements suivants seront effectués, au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant, à chaque date anniversaire du premier versement, date à laquelle les montants seront révisés suivant l'indexation décrite à l'Article 15 - Alinéa 1 « Révision indexée ».

#### **Article 16 : Autorisation de travaux et de survol des pales**

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs éoliennes seraient implantées dans des parcelles mitoyennes n'appartenant pas au promettant-propriétaire ou au promettant-usufruitier, ces derniers donnent d'ores et déjà leur accord pour :

- Le survol des parcelles dont ils sont propriétaires par les pales de la (des) éolienne(s), quel que soit la surface couverte. Le survol des terrains mitoyens et non concernés par l'implantation d'une éolienne implique en faveur du promettant-propriétaire le versement d'une indemnité annuelle d'un montant de **250 (deux cent cinquante) €**.
- La pose d'un câble électrique enterré
- La création d'une plate-forme de montage
- Tous autres travaux nécessaires à la phase de chantier et à l'exploitation des éoliennes

#### **Article 17 : Droit de préférence en cas de vente de terrains**

Dans le cas où le propriétaire vend les terrains concernés par l'implantation de l'éolienne et des équipements induits, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses du contrat par l'acquéreur de ses biens.

Par ailleurs, au cas où l'ensemble de la parcelle dans laquelle est située l'assiette de l'éolienne et des aménagements induits est mis en vente, l'exploitant qui fait usage de son droit de préemption acquiert l'intégralité du bien mis en vente, y compris l'assiette des installations des éoliennes. A défaut d'acquisition par l'exploitant, les preneurs peuvent se porter acquéreur. A conditions équivalentes, la proposition des preneurs est retenue en priorité par le propriétaire.

#### **Article 18 : Charges, Entretien et jouissances**

Toutes les charges et taxes éventuelles directement relatives à la réalisation de la (des) turbine(s) éolienne(s) ainsi qu'à l'exploitation et à l'entretien de celle(s)-ci sont à la charge des Preneurs.

Tous les produits résultant de l'exploitation de la (les) turbine(s) éolienne(s) reviennent aux Preneurs.

Le Propriétaire renonce dès à présent et pour lors, à son droit d'incorporation de toutes les installations mises en place par les Preneurs sur les terrains visés par la présente convention.

L'ensemble des immeubles par destination et des meubles nécessaires à la bonne exploitation de la (des) turbine(s) éolienne(s) restent et resteront la propriété exclusive des Preneurs.

Les Preneurs et leurs mandataires auront toujours accès aux installations mises en place afin d'en assurer l'inspection, l'exploitation, l'entretien et la réparation.

TE M.H  
Bof

Les installations établies par les preneurs seront entretenues par eux en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

A l'inverse, le chemin d'accès à (aux) l'éolienne(s) ainsi que ses caractéristiques mécaniques ne devront pas être altérées par l'utilisation que pourraient en faire les bailleurs, qui seront toujours libres d'en user sous cette réserve.

#### **Article 19 : Responsabilités**

Les preneurs sont responsables des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Ils contracteront, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier et pendant la période d'exploitation.

Le Propriétaire préserve les Preneurs de tout dommage lié à toutes réclamations de tiers, en ce compris les réclamations juridiques ou financières des autorités compétentes, concernant ou résultant d'une pollution du sol connue ou inconnue ; sauf si le Propriétaire démontre que cette pollution est le seul fait du Producteur.

#### **Article 20 : Remise en état du site**

Les garanties financières et la remise en état du site devront respecter les dispositions de l'arrêté du 26 Août 2011 (annexe 1) relatif à la remise en état et la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent paru au J O du 27 août 2011 ou à toutes autres dispositions ou loi applicable à la date de demandes d'autorisations de construire et d'exploitation.

A l'expiration de la concession des terrains ou à la résiliation, les éoliennes seront démontées par les preneurs. La partie supérieure des fondations sera enlevée, jusqu'à une profondeur de 2,00 m sous la surface du sol avec enlèvement de toutes installations électriques situées à 10 mètres autour de l'éolienne ou du poste de livraison.

#### **Article 21 – Confidentialité**

Pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'à 5 ans après l'installation de la (des) turbines éolienne(s) le Propriétaire et l'Exploitant considèrent le contenu de la présente convention, ainsi que les éventuelles annexes et études concernant la mise en place des installations, comme confidentiels et ne communiquera pas ces informations à des tiers sans l'autorisation écrite des Preneurs, sauf à la demande expresse des autorités compétentes ; les Preneurs devant toujours être avertis.

Ne sont pas considérés comme des tiers pour le présent article : les assureurs des parties, les employés qui, de par leur fonction doivent avoir accès à ces informations, les conseillers fiscaux et juridiques ainsi que les réviseurs d'entreprises.

Les informations communiquées par les Preneurs au Propriétaire et l'Exploitant dans le cadre de la présente convention restent la propriété exclusive du Producteur. Ceci vaut également pour toutes informations obtenues ou communiquées au Propriétaire et l'Exploitant pendant la période précédant la signature de la présente convention.

Les informations résultant de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de la (des) turbine(s) éolienne(s) sont propriété des Preneurs.

TE M.H

BOJ

## Article 22 - Divers

### 22.1 Intégralité de l'accord

Les parties conviennent expressément que la présente convention contient l'intégralité de l'accord intervenu entre elles relatif à l'objet décrit. Ainsi, notamment la correspondance, les négociations ou propositions et tous autres documents préalables au présent accord sont considérés comme étant inexistantes.

### 22.2 Modification de l'accord

Toute modification ultérieure de l'accord et tout avenant ou nouvelle convention en lien avec le présent accord seront uniquement valable s'ils sont stipulés expressément et par écrit par toutes les Parties intéressées. Aucune des parties ne pourra (notamment) se prévaloir d'une modification verbale ou tacite du protocole ou de l'existence d'un avenant ou nouvel accord verbal ou tacite.

### 22.3. Titres

Les titres des clauses et paragraphes du présent accord sont à titre indicatif uniquement et ne doivent pas influencer sur leur interprétation.

### 22.4. Renonciation

Toute renonciation à un droit quelconque découlant du présent contrat devra être expressément constatée dans un écrit émanant de la partie qui renonce à ce droit. Aucune partie ne pourra notamment se prévaloir d'une renonciation verbale ou tacite de l'autre partie à un droit découlant du présent accord.

### 22.5. Nullité d'une clause

La nullité ou la caducité d'une clause du présent accord n'affectera pas la validité des autres clauses sauf si cette clause constitue un élément essentiel de l'accord intervenu entre les parties.

En cas de nullité/caducité d'une clause, les parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivra le même objectif que la clause nulle/caduque et aura, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel.

## Article 23- Droit applicable

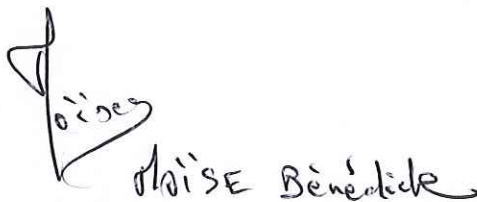
Le présent protocole est régi par le droit français.

Fait en .....exemplaires, Rethel, le 23/6/2016, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.



JAZENEUIL ENERGIES SAS

Jean Francois



Le Propriétaire

L'Exploitant

Moïse  
10  
Moïse HUBERT

**Promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes  
en vue de l'exploitation d'un Parc Éolien**

**Entre, d'une part**

**JAZENEUIL ENERGIES SAS, 19 Avenue de Gaulle à RETHEL (08300)**, représentée par Mr Valentin LECLERCO, en sa qualité de Prospecteur Foncier, dûment habilité à l'effet des présentes par Mr Thierry BOIVINET Directeur Général.

Dénommées ci-après les **Bénéficiaires ou les Preneurs**

**Et, de seconde part :**

Monsieur Dubois Christian  
Mme Dubois Marie-Paule (née Guannica)  
18 rue de la place 80410 Sorel

Ci-après dénommé (s) le **Promettant-propriétaire**,

**Et, de troisième part :**

**L'exploitant** (si l'exploitant est différent du propriétaire) :

M. et Mme DEPARLE Philippe et Myriame  
51 rue de Peronne 62124 Neuville-Bourjeval

Ci-après dénommé (e) le **Promettant-exploitant**,

V.L



## **EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE**

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** est notamment spécialisée dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique utilisant comme source primaire l'énergie éolienne.

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a décidé, dans le cadre de cet objet, d'engager des études en vue de la conception et l'exploitation d'un parc éolien, sur le site de JAZENEUIL du département de la Somme.

Cette société envisage d'installer sur les terrains retenus une ou plusieurs turbines éoliennes placées sur un pylône fixe dont les caractéristiques typiques actuelles sont, à titre indicatif : une hauteur de mât comprise entre 60 et 120 m, un diamètre de rotor compris entre 70 et 120 m et une cabine de transformation installée sur la plaque de fondation ou dans le pied de la tour.

L'emprise de terrain permanente des installations sur le terrain du Propriétaire serait de l'ordre +/- 320 m<sup>2</sup> par turbine.

Selon la nature du sol, il pourrait aussi être nécessaire, pendant et après la réalisation de la turbine éolienne, de garder une zone de travail permanente stabilisée (environ 25 x 30 m), afin de pouvoir garantir l'intervention immédiate de matériel lourd en cas de panne ou d'entretien spécial. Cette zone ne serait pas exploitable de manière agricole et serait incluse dans le droit de bail, elle serait éventuellement empierrée ou recouverte d'un matériau facilitant l'accès. L'entretien des emprises permanentes des installations et de l'éventuelle zone de travail stabilisée se fera d'un commun accord par les Preneurs au moment de la mise en service de la (des) turbine(s), selon la nature de l'exploitation des terrains concernés.

Il sera également nécessaire d'aménager un accès par et aux frais des Preneurs entre le lieu d'installation de la (des) turbine(s) éolienne(s) et le réseau routier public ou privé.

La zone stabilisée sera établie sur toute la longueur entre le chemin communal et l'éolienne.

### **EN SUITE DE QUOI :**

De façon préalable à l'engagement de ces études, **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a contacté le promettant qui est propriétaire de terrains sur lesquels pourrait être exploité le parc éolien.

Il a également contacté l'exploitant des terrains concernés.

Le présent document est constitué de deux principaux chapitres qui ont pour objet

- De régir les relations entre les parties durant les phases d'étude et d'obtention des autorisations administratives : c'est l'objet des articles 1 à 10 qui précisent les conditions contractuelles de la présente
- De définir les dispositions contractuelles durant les phases de construction et d'exploitation du parc éolien : c'est l'objet des articles 11 à 20 qui définissent les conditions du futur contrat de bail et/ou autres droits de passage ou de servitude sur lesquelles les parties se sont accordées dès à présent.

Cet accord des parties inclut les dispositions de la promesse, considérées d'ores et déjà comme pouvant être reconduites dans le contrat de superficie sans modification et qui en conséquence n'ont pas été reprises explicitement dans le chapitre « Conditions du contrat de superficie ».

## **1 - CONDITIONS DE LA PROMESSE D'OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE**

### **Article 1 : Objet de la promesse**

Le promettant-propiétaire s'engage à octroyer aux Bénéficiaires un droit de bail, selon les conditions ci-après indiquées, sur le (les) terrain(s) suivant(s), dans l'état où il(s) se trouve(nt) au moment de la signature de la présente promesse et aux fins de réaliser les aménagements ayant pour objet l'installation d'une ou plusieurs éoliennes décrites dans l'exposé préliminaire :

DP H.P.D. c.g. V.L.

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
Sorel	D	77, 73 68, 69 116	Champs Genette Fosse Collette La Grosse barre

#### Article 2 : Mise à disposition

Afin de permettre la réalisation de la phase d'étude, le promettant-propriétaire donne l'autorisation exclusive aux bénéficiaires de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes sur les terrains indiqués dans le tableau ci-dessus dont il est propriétaire.

#### Article 3 : Durée de la promesse

La présente promesse est valable pour une durée de cinq (5) années à compter de la signature de la présente convention. Si pour quelque motif que ce soit, à l'expiration de ce délai de cinq (5) ans à compter de la signature de la Promesse, les autorisations nécessaires à la construction du Parc éolien n'avaient pas été obtenues et le bail n'était pas signé, chacune des parties sera en droit, sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois, de mettre fin à la Promesse et ce, sans indemnité de part et d'autre. La Promesse sera toutefois automatiquement prorogée, sans que les parties ne puissent la résilier unilatéralement, en cas de dépôt de demande de permis de construire ou en cas de permis de construire délivré si, pour des raisons techniques indépendantes de sa volonté, la Société était empêchée de commencer les travaux de construction relatifs au Parc éolien et ce, jusqu'au jour le plus reculé de ces trois dates : (i) le jour où le permis final (initial ou modificatif) est devenu définitif et purgé de tout recours, plus six mois, ou (ii) le jour où l'impossibilité de réaliser les travaux est levée, ou (iii) le jour où le refus de l'administration de consentir le permis de construire est devenu définitif et non susceptible de recours.

#### Article 4 : Fin de la promesse

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent positives, il est convenu qu'un contrat octroyant aux Bénéficiaires un droit de bail sur les zones et surfaces nécessaires à l'exploitation du parc éolien se substitue à la présente promesse.

Ce contrat inclura la durée de réalisation des travaux et la période d'exploitation.

Les Promettants en seront informés par les Preneurs par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Promettants s'engagent à signer, à la première demande des Bénéficiaires, une convention d'octroi d'un droit de bail au profit des bénéficiaires, appliquant, en fonction des caractéristiques de l'objet à construire, les dispositions indiquées au Chapitre 2 : « Conditions du futur droit de superficie ».

Les Bénéficiaires peuvent mettre fin par anticipation à la mise à disposition avant le terme défini à l'Article 3 « Durée de la promesse », sans indemnité de part et d'autre, dans toute hypothèse et pour quelle que cause que ce soit entraînant l'arrêt du projet de centrale éolienne sur les terrains visés par la présente convention.

V.L

DP M.P.D c.d.

### **Article 5 : Concours du promettant propriétaire**

Le promettant-propriétaire s'engage à donner tout élément aux bénéficiaires pour avoir connaissance du statut juridique des terrains en cause et notamment à lui faire connaître l'existence d'un bail à ferme ou d'un usufruitier.

### **Article 6 : Faculté de substitution**

Les bénéficiaires se réservent le droit de céder leurs droits ou de se substituer à tout tiers ou société de leur choix qui devront respecter les termes du contrat dans leur intégralité. Les bénéficiaires s'engagent à informer le promettant propriétaire et/ou le promettant-exploitant de toute substitution ou cession.

Le(s) promettant(s) donne(nt) d'ores et déjà son (leur) accord à cette faculté de substitution.

### **Article 7 : Exclusivité**

Le promettant-propriétaire déclare n'avoir consenti aucun droit ni ne consentir pour le futur aucun droit autre que le bail à ferme, auprès d'autres personnes ou société pendant la durée de la présente et sur les parcelles objet de la présente promesse.

### **Article 8 : Cession de terrains**

En cas de vente, de cession ou de donation des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans l'acte qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Il s'engage également à en informer le bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de un mois à compter de la signature de l'acte.

### **Article 9 : Changement d'exploitant des terrains**

En cas de changement d'exploitant des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans le nouveau contrat d'exploitation de quelque nature qu'il soit qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Le promettant-propriétaire s'engage à avertir le bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci dans un délai de un mois suivant la date du changement.

### **Article 10 : Autorisation de travaux**

Les autorisations de travaux ne seront données aux bénéficiaires pour pénétrer sur les terrains en cause afin de pouvoir faire procéder ou de procéder eux-mêmes aux études de faisabilité et de rentabilité du parc éolien **qu'après accord préalable du promettant-propriétaire.**

## **2 - CONDITIONS DU FUTUR CONTRAT DE SUPERFICIE**

### **Article 11 : Présence d'un bail à ferme**

Par la présente, dans l'hypothèse où la phase préalable se révèle positive, le promettant-propriétaire et le promettant-exploitant donnent d'ores et déjà leur accord, pour signer un avenant au bail à ferme en vigueur qui exclura dudit bail la surface des terres concernée par l'assiette de(s) l'éolienne(s) et de leurs installations annexes.

En contrepartie, le promettant-propriétaire et le bailleur s'obligent à respecter les dispositions reprises ci-après, en particulier celles concernant le versement d'une redevance annuelle au promettant-exploitant, la remise en état des lieux, le droit de préférence sur l'assiette des installations au profit du promettant-exploitant en cas de vente de l'ensemble de la parcelle.

Ces dispositions s'appliquent à toute la durée d'exploitation de l'éolienne, à savoir la période initiale et les reconductions du bail.

Au terme de l'exploitation des éoliennes et après remise en état des lieux par le preneur, le propriétaire s'engage à réattribuer l'assiette de l'éolienne et des parties annexes au titulaire du bail à ferme de la parcelle amputée.

Les dispositions relatives aux autorisations de travaux, à la réalisation du contrat de bail, aux modalités de versement de la redevance sont incluses dans les actes concernant l'implantation des éoliennes. A ce titre le bailleur-exploitant est cosignataire de la convention.

#### **Article 12 : Durée du contrat de superficie**

Le contrat de bail sera fixé à 31 ans à compter de la levée de la promesse par les Preneurs.

Cette durée initiale peut être renouvelée 2 fois par périodes successives de 30ans à la simple demande du Preneur.

Au delà, les Preneurs pourront, moyennant préavis par lettre recommandée expédiée au Propriétaire au moins un an avant l'expiration du droit de bail, prolonger ce droit, une ou plusieurs fois, par tranche de 5 années.

Les Preneurs se réservent toutefois le droit de mettre fin de façon anticipée au droit de bail qui leur serait octroyé. Cette résiliation anticipative serait notifiée au Propriétaire par lettre recommandée et donnerait au Propriétaire le droit à une indemnité de résiliation correspondant à l'indemnité d'une année (le cas échéant, au prorata de la date de résiliation) par turbine réellement installée et opérationnelle pour laquelle la résiliation est notifiée.

#### **Article 13 : Cession ou reprise du contrat de superficie**

Les preneurs ont toute faculté de céder à toute personne ou société de leur choix le bénéfice du contrat de bail. Quelles que soient les causes de la cession ou de la reprise, les obligations liées au contrat de superficie devront être intégralement respectées par le repreneur. Les preneurs s'engagent à informer les signataires du bail de l'identité du repreneur.

#### **Article 14 : Acte authentique - Enregistrement**

Le Propriétaire et l'Exploitant s'engage à signer, à la première requête, l'acte authentique d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes contenant les dispositions définies par la présente promesse.

Cet acte sera passé dans les trois mois de l'envoi du courrier recommandé visé à l'article 4 de la présente convention.

Le choix du notaire instrumentant chargé de la passation de l'acte revient aux seuls Preneurs.

Les frais de rédaction du contrat de bail entre preneur et le propriétaire, et de son enregistrement qui est expressément requis seront à la charge des Preneurs.

Il en sera de même pour les éventuels frais de rédaction et d'enregistrement concernant la modification du bail à ferme entre bailleur-propriétaire et bailleur-exploitant.

#### **Article 15 : Conditions financières**

##### **15.1 - Principe**

Le fait d'implanter une (ou plusieurs) éolienne(s) en totalité ou partiellement sur le (les) terrain(s) précité(s) implique en faveur du propriétaire (ou usufruitier) le versement d'une indemnité, et en faveur de l'exploitant le versement d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de l'éolienne (gêne à la culture et perte de superficie exploitable).

Ces deux indemnités seront versées annuellement selon les termes définis à l'Article 15 - Alinéa 4 «Termes de paiement ».

Ces indemnités seront indexées sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité défini par l'arrêté du 8 juin 2001, modifié par l'article 1 de l'arrêté du 23 août 2005, fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent, telles que visées à l'article 2-2° du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000.

Il est précisé que le dernier coefficient L connu publié au Journal Officiel est défini comme suit :

$$L = 0.4 + 0.4 \text{ ICHTTSI} + 0.2 \text{ PPEI}$$

ICHTTSI                      PPEI

Formule dans laquelle :

- « ICHTTSI » est la dernière valeur de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle
- « PPEI » est la valeur définitive de la dernière valeur de l'indice des Prix à la Production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français) connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSI et PPEI » sont les dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ainsi, chaque année le loyer sera indexé suivant la formule suivante :

$$\text{Loyer 1} = \text{loyer0} \times L$$

Où :

Loyer 1 = Loyer à payer l'année considérée

Loyer0 = Loyer ou indemnité annuels de référence, tel qu'indiqué dans le bail et la convention d'indemnisation définitifs.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice de remplacement ou à défaut de celui le plus voisin possible parmi ceux restant

De même, si les modalités d'indexation du contrat d'achat d'énergie venaient à être modifiées, l'indice alors défini viendrait se substituer à l'indice ci-dessus

## 15.2 - Valeur des indemnités

### Cas d'un terrain où il n'y a pas d'exploitant, autre que le propriétaire

- Une indemnité annuelle de **5000 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).

### Cas d'un terrain où l'exploitant est différent du propriétaire ou de l'usufruitier

- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).
- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée à l'exploitant.

## 15.3 - Divers

DP H.P.D. c.s. VIL

#### **15.4 Termes de paiement**

A compter de la déclaration de travaux, le preneur versera les redevances annuelles au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant.

Les versements suivants seront effectués, au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant, à chaque date anniversaire du premier versement, date à laquelle les montants seront révisés suivant l'indexation décrite à l'Article 15 - Alinéa 1 « Révision indexée ».

#### **Article 16 : Autorisation de travaux et de survol des pales**

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs éoliennes seraient implantées dans des parcelles mitoyennes n'appartenant pas au promettant-propriétaire ou au promettant-usufruitier, ces derniers donnent d'ores et déjà leur accord pour :

- Le survol des parcelles dont ils sont propriétaires par les pales de la (des) éolienne(s), quel que soit la surface couverte. Le survol des terrains mitoyens et non concernés par l'implantation d'une éolienne implique en faveur du promettant-propriétaire le versement d'une indemnité annuelle d'un montant de **250 (deux cent cinquante) €**.
- La pose d'un câble électrique enterré
- La création d'une plate-forme de montage
- Tous autres travaux nécessaires à la phase de chantier et à l'exploitation des éoliennes

#### **Article 17 : Droit de préférence en cas de vente de terrains**

Dans le cas où le propriétaire vend les terrains concernés par l'implantation de l'éolienne et des équipements induits, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses du contrat par l'acquéreur de ses biens.

Par ailleurs, au cas où l'ensemble de la parcelle dans laquelle est située l'assiette de l'éolienne et des aménagements induits est mis en vente, l'exploitant qui fait usage de son droit de préemption acquiert l'intégralité du bien mis en vente, y compris l'assiette des installations des éoliennes. A défaut d'acquisition par l'exploitant, les preneurs peuvent se porter acquéreur. A conditions équivalentes, la proposition des preneurs est retenue en priorité par le propriétaire.

#### **Article 18 : Charges, Entretien et jouissances**

Toutes les charges et taxes éventuelles directement relatives à la réalisation de la (des) turbine(s) éolienne(s) ainsi qu'à l'exploitation et à l'entretien de celle(s)-ci sont à la charge des Preneurs.

Tous les produits résultant de l'exploitation de la (les) turbine(s) éolienne(s) reviennent aux Preneurs.

Le Propriétaire renonce dès à présent et pour lors, à son droit d'incorporation de toutes les installations mises en place par les Preneurs sur les terrains visés par la présente convention.

L'ensemble des immeubles par destination et des meubles nécessaires à la bonne exploitation de la (des) turbine(s) éolienne(s) restent et resteront la propriété exclusive des Preneurs.

Les Preneurs et leurs mandataires auront toujours accès aux installations mises en place afin d'en assurer l'inspection, l'exploitation, l'entretien et la réparation.

Les installations établies par les preneurs seront entretenues par eux en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

A l'inverse, le chemin d'accès à (aux) l'éolienne(s) ainsi que ses caractéristiques mécaniques ne devront pas être altérées par l'utilisation que pourraient en faire les bailleurs, qui seront toujours libres d'en user sous cette réserve.

Les montants déterminés au point 15.2 couvrent l'indemnisation globale du Propriétaire et de l'exploitant du chef de l'installation et de l'exploitation d'une (de plusieurs) éolienne(s) sur le(s) terrain(s) visé(s) par la présente convention.

Les câbles électriques destinés à évacuer l'électricité sont enterrés à une profondeur d'au moins un mètre et nécessite le creusement d'une tranchée d'environ 0,4 mètres de large, les Preneurs pourront réaliser toutes tranchées nécessaires pour faire passer tels câbles, les remplacer, aucun arbre ni construction quelconque ne devra être planté sur le passage et alentours des lignes électriques

#### Indemnité

Le câble enterré seul, lui, fera l'objet d'une indemnité unique, calculée en fonction de la longueur de la servitude sur le domaine privé, versé au moment des travaux. Cette disposition ne s'applique pas à la voirie publique.

Le montant de cette redevance est fixée à **10 € le mètre linéaire**, due au Propriétaire.

Le montant sera réglé dans les cinq (5) mois de la mise en service du parc éolien.

L'Exploitant sera indemnisé pour les dégâts engendrés par la réalisation de cette tranchée selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou à défaut de barème dire d'expert.

Au cas où l'accès à une éolienne ne pourrait se faire par les chemins existants, un chemin d'accès permanent devra être créé. Les Preneurs s'engagent à ce que la largeur de l'accès soit au maximum de 4.50 mètres et supporter des charges de 12 tonnes par essieu environ, quelle que soit la saison, le chemin sera maintenu durant la phase d'exploitation. Ces voies pourront être empruntées à titre principal par les Preneurs ou ses ayants droits, de jour comme de nuit. Leur entretien sera fait aux frais exclusifs des Preneurs. Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

Les emprises permanentes relatives aux chemins d'accès et virages dans le but d'accéder à la plate-forme, ainsi que la dite plate-forme, feront l'objet d'une redevance annuelle en faveur du Propriétaire et le cas échéant, d'une indemnisation pour préjudices agricoles liés à la présence de l'emprise (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

Cette redevance annuelle et le cas échéant, cette indemnité, seront indexées aux mêmes conditions que la redevance principale et est fixée à **1€ le mètre carré**.

#### Poste de livraison (PDL)

Le propriétaire d'une parcelle faisant l'objet de l'installation d'un Poste de livraison peut prétendre à une indemnisation annuelle dont le montant s'élève à 600 (six cents) Euros, sauf le cas où la même parcelle reçoit déjà une éolienne.

L'indemnité, si elle s'applique est payée annuellement à terme échue, pour la première fois «prorata temporis» à la fin de l'année où le bail Emphytéotique est conclu.

#### Eventuelles destructions partielles de culture

Tous les autres travaux nécessaires à la phase d'installation et d'exploitation, dont les dommages sont instantanés, seront indemnisés selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou, à défaut de barème, à dire d'expert.

#### Zones d'éviction temporaires

Les zones d'éviction temporaires en dehors de la surface prise à bail, telles que les aménagements de virage, les zones de stockages de terre et les créations de surfaces supplémentaires pour les plates formes au-delà de 924 mètres carrés standards, feront l'objet d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de la zone (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

L'indemnité versée sera à hauteur de **deux fois** les barèmes de la Chambre d'Agriculture, par année d'occupation, ou à défaut de barème, à dire d'expert.

## 22.2 Modification de l'accord

Toute modification ultérieure de l'accord et tout avenant ou nouvelle convention en lien avec le présent accord seront uniquement valable s'ils sont stipulés expressément et par écrit par toutes les Parties intéressées. Aucune des parties ne pourra (notamment) se prévaloir d'une modification verbale ou tacite du protocole ou de l'existence d'un avenant ou nouvel accord verbal ou tacite.

## 22.3. Titres

Les titres des clauses et paragraphes du présent accord sont à titre indicatif uniquement et ne doivent pas influencer sur leur interprétation.

## 22.4. Renonciation

Toute renonciation à un droit quelconque découlant du présent contrat devra être expressément constatée dans un écrit émanant de la partie qui renonce à ce droit. Aucune partie ne pourra notamment se prévaloir d'une renonciation verbale ou tacite de l'autre partie à un droit découlant du présent accord.

## 22.5. Nullité d'une clause

La nullité ou la caducité d'une clause du présent accord n'affectera pas la validité des autres clauses sauf si cette clause constitue un élément essentiel de l'accord intervenu entre les parties.

En cas de nullité/caducité d'une clause, les parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivra le même objectif que la clause nulle/caduque et aura, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel.

## **Article 23- Droit applicable**

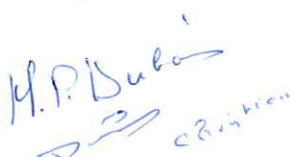
Le présent protocole est régi par le droit français.

Fait en 2 exemplaires, à Soul, le 13/10/16, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

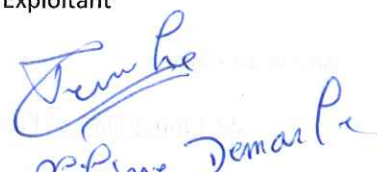
JAZENEUIL ENERGIES SAS

  
Valentin  
Leclercq

Le Propriétaire

  
M.P. Dubois  
Propriétaire

L'Exploitant

  
Philippe Demar



### **Article 19 : Responsabilités**

Les preneurs sont responsables des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Ils contracteront, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier et pendant la période d'exploitation.

Le Propriétaire préserve les Preneurs de tout dommage lié à toutes réclamations de tiers, en ce compris les réclamations juridiques ou financières des autorités compétentes, concernant ou résultant d'une pollution du sol connue ou inconnue ; sauf si le Propriétaire démontre que cette pollution est le seul fait du Producteur.

### **Article 20 : Remise en état du site**

Les garanties financières et la remise en état du site devront respecter les dispositions de l'arrêté du 26 Août 2011 (annexe 1) relatif à la remise en état et la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent paru au J O du 27 août 2011 ou à toutes autres dispositions ou loi applicable à la date de demandes d'autorisations de construire et d'exploitation.

A l'expiration de la concession des terrains ou à la résiliation, les éoliennes seront démontées par les preneurs. La partie supérieure des fondations sera enlevée, jusqu'à une profondeur de 2,00 m sous la surface du sol avec enlèvement de toutes installations électriques situées à 10 mètres autour de l'éolienne ou du poste de livraison.

### **Article 21 – Confidentialité**

Pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'à 5 ans après l'installation de la (des) turbines éolienne(s) le Propriétaire et l'Exploitant considèrent le contenu de la présente convention, ainsi que les éventuelles annexes et études concernant la mise en place des installations, comme confidentiels et ne communiquera pas ces informations à des tiers sans l'autorisation écrite des Preneurs, sauf à la demande expresse des autorités compétentes ; les Preneurs devant toujours être avertis.

Ne sont pas considérés comme des tiers pour le présent article : les assureurs des parties, les employés qui, de par leur fonction doivent avoir accès à ces informations, les conseillers fiscaux et juridiques ainsi que les réviseurs d'entreprises.

Les informations communiquées par les Preneurs au Propriétaire et l'Exploitant dans le cadre de la présente convention restent la propriété exclusive du Producteur. Ceci vaut également pour toutes informations obtenues ou communiquées au Propriétaire et l'Exploitant pendant la période précédant la signature de la présente convention.

Les informations résultant de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de la (des) turbine(s) éolienne(s) sont propriété des Preneurs.

### **Article 22 - Divers**

#### 22.1 Intégralité de l'accord

Les parties conviennent expressément que la présente convention contient l'intégralité de l'accord intervenu entre elles relatif à l'objet décrit. Ainsi, notamment la correspondance, les négociations ou propositions et tous autres documents préalables au présent accord sont considérés comme étant inexistantes.

Promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes  
en vue de l'exploitation d'un Parc Éolien

Entre, d'une part

JAZENEUIL ENERGIES SAS, 19 Avenue de Gaulle à RETHEL (08300) , représentée par Mr Jean François COLNARD, en sa qualité de Prospecteur Foncier, dûment habilité à l'effet des présentes par Mr Thierry BOIVINET Directeur Général.

Dénommées ci-après les Bénéficiaires ou les Preneurs

Et, de seconde part :

**CENTRE COMMUNAL D ACTION SOCIALE DE PERONNE**

Représenté par Madame Thérèse DHEYGERS, Maire de la Ville de PERONNE,  
Présidente du Centre Communal d'Action Sociale,  
Dûment accréditée à l'effet de passer la présente convention,

En qualité de propriétaire  
Ci-après dénommé (s) le Promettant-propriétaire,

Et, de troisième part :  
L'exploitant (si l'exploitant est différent du propriétaire) :

EARL Decodts.  
28 Rue de la Poste  
08 80360 Fins

Ci-après dénommé (e) le Promettant-exploitant,

JE

THD

J.D DD

## EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

La société JAZENEUIL ENERGIES SAS est notamment spécialisée dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique utilisant comme source primaire l'énergie éolienne.

La société JAZENEUIL ENERGIES SAS a décidé, dans le cadre de cet objet, d'engager des études en vue de la conception et l'exploitation d'un parc éolien, sur le site de JAZENEUIL du département de la Somme.

Cette société envisage d'installer sur les terrains retenus une ou plusieurs turbines éoliennes placées sur un pylône fixe dont les caractéristiques typiques actuelles sont, à titre indicatif : une hauteur de mât comprise entre 60 et 120 m, un diamètre de rotor compris entre 70 et 120 m et une cabine de transformation installée sur la plaque de fondation ou dans le pied de la tour.

L'emprise de terrain permanente des installations sur le terrain du Propriétaire serait de l'ordre +/- 320 m<sup>2</sup> par turbine.

Selon la nature du sol, il pourrait aussi être nécessaire, pendant et après la réalisation de la turbine éolienne, de garder une zone de travail permanente stabilisée (environ 25 x 30 m), afin de pouvoir garantir l'intervention immédiate de matériel lourd en cas de panne ou d'entretien spécial. Cette zone ne serait pas exploitable de manière agricole et serait incluse dans le droit de bail, elle serait éventuellement empierrée ou recouverte d'un matériau facilitant l'accès. L'entretien des emprises permanentes des installations et de l'éventuelle zone de travail stabilisée se fera d'un commun accord par les Preneurs au moment de la mise en service de la (des) turbine(s), selon la nature de l'exploitation des terrains concernés.

Il sera également nécessaire d'aménager un accès par et aux frais des Preneurs entre le lieu d'installation de la (des) turbine(s) éolienne(s) et le réseau routier public ou privé.

La zone stabilisée sera établie sur toute la longueur entre le chemin communal et l'éolienne.

### EN SUITE DE QUOI :

De façon préalable à l'engagement de ces études, JAZENEUIL ENERGIES SAS a contacté le promettant qui est propriétaire de terrains sur lesquels pourrait être exploité le parc éolien.

Il a également contacté l'exploitant des terrains concernés.

Le présent document est constitué de deux principaux chapitres qui ont pour objet

- De régir les relations entre les parties durant les phases d'étude et d'obtention des autorisations administratives : c'est l'objet des articles 1 à 10 qui précisent les conditions contractuelles de la présente
- De définir les dispositions contractuelles durant les phases de construction et d'exploitation du parc éolien : c'est l'objet des articles 11 à 20 qui définissent les conditions du futur contrat de bail et/ou autres droits de passage ou de servitude sur lesquelles les parties se sont accordées dès à présent.

Cet accord des parties inclut les dispositions de la promesse, considérées d'ores et déjà comme pouvant être reconduites dans le contrat de superficie sans modification et qui en conséquence n'ont pas été reprises explicitement dans le chapitre « Conditions du contrat de superficie ».

## 1 - CONDITIONS DE LA PROMESSE D'OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE

### Article 1 : Objet de la promesse

Le promettant-propiétaire s'engage à octroyer aux Bénéficiaires un droit de bail, selon les conditions ci-après indiquées, sur le (les) terrain(s) suivant(s), dans l'état où il(s) se trouve(nt) au moment de la signature de la présente promesse et aux fins de réaliser les aménagements ayant pour objet l'installation d'une ou plusieurs éoliennes décrites dans l'exposé préliminaire :

JE

THD

2

JDD

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
EQUANCOURT	ZD	3	La Montée Claudine

#### Article 2 : Mise à disposition

Afin de permettre la réalisation de la phase d'étude, le promettant-proprétaire donne l'autorisation exclusive aux bénéficiaires de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes sur les terrains indiqués dans le tableau ci-dessus dont il est propriétaire.

#### Article 3 : Durée de la promesse

La présente promesse est valable pour une durée de cinq (5) années à compter de la signature de la présente convention. Si pour quelque motif que ce soit, à l'expiration de ce délai de cinq (5) ans à compter de la signature de la Promesse, les autorisations nécessaires à la construction du Parc éolien n'avaient pas été obtenues et le bail n'était pas signé, chacune des parties sera en droit, sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois, de mettre fin à la Promesse et ce, sans indemnité de part et d'autre. La Promesse sera toutefois automatiquement prorogée, sans que les parties ne puissent la résilier unilatéralement, en cas de dépôt de demande de permis de construire ou en cas de permis de construire délivré si, pour des raisons techniques indépendantes de sa volonté, la Société était empêchée de commencer les travaux de construction relatifs au Parc éolien et ce, jusqu'au jour le plus reculé de ces trois dates : (i) le jour où le permis final (initial ou modificatif) est devenu définitif et purgé de tout recours, plus six mois, ou (ii) le jour où l'impossibilité de réaliser les travaux est levée, ou (iii) le jour où le refus de l'administration de consentir le permis de construire est devenu définitif et non susceptible de recours.

#### Article 4 : Fin de la promesse

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent positives, il est convenu qu'un contrat octroyant aux Bénéficiaires un droit de bail sur les zones et surfaces nécessaires à l'exploitation du parc éolien se substitue à la présente promesse.

Ce contrat inclura la durée de réalisation des travaux et la période d'exploitation.

Les Promettants en seront informés par les Preneurs par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Promettants s'engagent à signer, à la première demande des Bénéficiaires, une convention d'octroi d'un droit de bail au profit des bénéficiaires, appliquant, en fonction des caractéristiques de l'objet à construire, les dispositions indiquées au Chapitre 2 : « Conditions du futur droit de superficie ».

Les Bénéficiaires peuvent mettre fin par anticipation à la mise à disposition avant le terme défini à l'Article 3 « Durée de la promesse », sans indemnité de part et d'autre, dans toute hypothèse et pour quelle que cause que ce soit entraînant l'arrêt du projet de centrale éolienne sur les terrains visés par la présente convention.

TFC

TLD

#### **Article 5 : Concours du promettant propriétaire**

Le promettant-propriétaire s'engage à donner tout élément aux bénéficiaires pour avoir connaissance du statut juridique des terrains en cause et notamment à lui faire connaître l'existence d'un bail à ferme ou d'un usufruitier.

#### **Article 6 : Faculté de substitution**

Les bénéficiaires se réservent le droit de céder leurs droits ou de se substituer à tout tiers ou société de leur choix qui devront respecter les termes du contrat dans leur intégralité. Les bénéficiaires s'engagent à informer le promettant propriétaire et/ou le promettant-exploitant de toute substitution ou cession.

Le(s) promettant(s) donne(nt) d'ores et déjà son (leur) accord à cette faculté de substitution.

#### **Article 7 : Exclusivité**

Le promettant-propriétaire déclare n'avoir consenti aucun droit ni ne consentir pour le futur aucun droit autre que le bail à ferme, auprès d'autres personnes ou société pendant la durée de la présente et sur les parcelles objet de la présente promesse.

#### **Article 8 : Cession de terrains**

En cas de vente, de cession ou de donation des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans l'acte qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Il s'engage également à en informer le bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de un mois à compter de la signature de l'acte.

#### **Article 9 : Changement d'exploitant des terrains**

En cas de changement d'exploitant des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans le nouveau contrat d'exploitation de quelque nature qu'il soit qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Le promettant-propriétaire s'engage à avertir le bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci dans un délai de un mois suivant la date du changement.

#### **Article 10 : Autorisation de travaux**

Les autorisations de travaux ne seront données aux bénéficiaires pour pénétrer sur les terrains en cause afin de pouvoir faire procéder ou de procéder eux-mêmes aux études de faisabilité et de rentabilité du parc éolien qu'après accord préalable du promettant-propriétaire.

## **2 - CONDITIONS DU FUTUR CONTRAT DE SUPERFICIE**

#### **Article 11 : Présence d'un bail à ferme**

Par la présente, dans l'hypothèse où la phase préalable se révèle positive, le promettant-propriétaire et le promettant-exploitant donnent d'ores et déjà leur accord, pour signer un avenant au bail à ferme en vigueur qui exclura dudit bail la surface des terres concernée par l'assiette de(s) l'éolienne(s) et de leurs installations annexes.

En contrepartie, le promettant-propriétaire et le bailleur s'obligent à respecter les dispositions reprises ci-après, en particulier celles concernant le versement d'une redevance annuelle au promettant-exploitant, la remise en état des lieux, le droit de préférence sur l'assiette des installations au profit du promettant-exploitant en cas de vente de l'ensemble de la parcelle.

TE

THD

Ces dispositions s'appliquent à toute la durée d'exploitation de l'éolienne, à savoir la période initiale et les reconductions du bail.

Au terme de l'exploitation des éoliennes et après remise en état des lieux par le preneur, le propriétaire s'engage à réattribuer l'assiette de l'éolienne et des parties annexes au titulaire du bail à ferme de la parcelle amputée.

Les dispositions relatives aux autorisations de travaux, à la réalisation du contrat de bail, aux modalités de versement de la redevance sont incluses dans les actes concernant l'implantation des éoliennes. A ce titre le bailleur-exploitant est cosignataire de la convention.

#### **Article 12 : Durée du contrat de superficie**

Le contrat de bail sera fixé à 31 ans à compter de la levée de la promesse par les Preneurs.

Cette durée initiale peut être renouvelée 2 fois par périodes successives de 30ans à la simple demande du Preneur.

Au delà, les Preneurs pourront, moyennant préavis par lettre recommandée expédiée au Propriétaire au moins un an avant l'expiration du droit de bail, prolonger ce droit, une ou plusieurs fois, par tranche de 5 années.

Les Preneurs se réservent toutefois le droit de mettre fin de façon anticipée au droit de bail qui leur serait octroyé. Cette résiliation anticipative serait notifiée au Propriétaire par lettre recommandée et donnerait au Propriétaire le droit à une indemnité de résiliation correspondant à l'indemnité d'une année (le cas échéant, au prorata de la date de résiliation) par turbine réellement installée et opérationnelle pour laquelle la résiliation est notifiée.

#### **Article 13 : Cession ou reprise du contrat de superficie**

Les preneurs ont toute faculté de céder à toute personne ou société de leur choix le bénéfice du contrat de bail. Quelles que soient les causes de la cession ou de la reprise, les obligations liées au contrat de superficie devront être intégralement respectées par le repreneur. Les preneurs s'engagent à informer les signataires du bail de l'identité du repreneur.

#### **Article 14 : Acte authentique - Enregistrement**

Le Propriétaire et l'Exploitant s'engage à signer, à la première requête, l'acte authentique d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes contenant les dispositions définies par la présente promesse.

Cet acte sera passé dans les trois mois de l'envoi du courrier recommandé visé à l'article 4 de la présente convention.

Le choix du notaire instrumentant chargé de la passation de l'acte revient aux seuls Preneurs.

Les frais de rédaction du contrat de bail entre preneur et le propriétaire, et de son enregistrement qui est expressément requis seront à la charge des Preneurs.

Il en sera de même pour les éventuels frais de rédaction et d'enregistrement concernant la modification du bail à ferme entre bailleur-propriétaire et bailleur-exploitant.

#### **Article 15 : Conditions financières**

##### **15.1 - Principe**

Le fait d'implanter une (ou plusieurs) éolienne(s) en totalité ou partiellement sur le (les) terrain(s) précité(s) implique en faveur du propriétaire (ou usufruitier) le versement d'une indemnité, et en faveur de l'exploitant le

TE

ThD

5

J.D. DD

versement d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de l'éolienne (gêne à la culture et perte de superficie exploitable).

Ces deux indemnités seront versées annuellement selon les termes définis à l'Article 15 - Alinéa 4 «Termes de paiement ».

Ces indemnités seront indexées sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité défini par l'arrêté du 8 juin 2001, modifié par l'article 1 de l'arrêté du 23 août 2005, fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent, telles que visées à l'article 2-2° du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000.

Il est précisé que le dernier coefficient L connu publié au Journal Officiel est défini comme suit :

$$L = 0,4 + 0,4 \text{ ICHTTSI} + 0,2 \text{ PPEI}$$

ICHTTSlo                      PPElo

Formule dans laquelle :

- « ICHTTSI » est la dernière valeur de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle
- « PPEI » est la valeur définitive de la dernière valeur de l'indice des Prix à la Production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français) connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSlO et PPElo » sont les dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ainsi, chaque année le loyer sera indexé suivant la formule suivante :

$$\text{Loyer 1} = \text{loyer0} \times L$$

Où :

Loyer 1 = Loyer à payer l'année considérée

Loyer0 = Loyer ou indemnité annuels de référence, tel qu'indiqué dans le bail et la convention d'indemnisation définitifs.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice de remplacement ou à défaut de celui le plus voisin possible parmi ceux restant

De même, si les modalités d'indexation du contrat d'achat d'énergie venaient à être modifiées, l'indice alors défini viendrait se substituer à l'indice ci-dessus

## 15.2 - Valeur des indemnités

**Cas d'un terrain où il n'y a pas d'exploitant, autre que le propriétaire**

- Une indemnité annuelle de 5000 € par mégawatt installée sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).

**Cas d'un terrain où l'exploitant est différent du propriétaire ou de l'usufruitier**

- Une indemnité annuelle de 2500 € par mégawatt installée sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).
- Une indemnité annuelle de 2500 € par mégawatt installée sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée à l'exploitant.

TE

ThD

J D D D

### 15.3 - Divers

Les montants déterminés au point 15.2 couvrent l'indemnisation globale du Propriétaire et de l'exploitant du chef de l'installation et de l'exploitation d'une (de plusieurs) éolienne(s) sur le(s) terrain(s) visé(s) par la présente convention.

Les câbles électriques destinés à évacuer l'électricité sont enterrés à une profondeur d'au moins un mètre et nécessite le creusement d'une tranchée d'environ 0,4 mètres de large, les Preneurs pourront réaliser toutes tranchées nécessaires pour faire passer tels câbles, les remplacer, aucun arbre ni construction quelconque ne devra être planté sur le passage et alentours des lignes électriques

#### Indemnité

Le câble enterré seul, lui, fera l'objet d'une indemnité unique, calculée en fonction de la longueur de la servitude sur le domaine privé, versé au moment des travaux. Cette disposition ne s'applique pas à la voirie publique.

Le montant de cette redevance est fixée à **10 € le mètre linéaire**, due au Propriétaire.

Le montant sera réglé dans les cinq (5) mois de la mise en service du parc éolien.

L'Exploitant sera indemnisé pour les dégâts engendrés par la réalisation de cette tranchée selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou à défaut de barème dire d'expert.

Au cas où l'accès à une éolienne ne pourrait se faire par les chemins existants, un chemin d'accès permanent devra être créé. Les Preneurs s'engagent à ce que la largeur de l'accès soit au maximum de 4.50 mètres et supporter des charges de 12 tonnes par essieu environ, quelle que soit la saison, le chemin sera maintenu durant la phase d'exploitation. Ces voies pourront être empruntées à titre principal par les Preneurs ou ses ayants droits, de jour comme de nuit. Leur entretien sera fait aux frais exclusifs des Preneurs. Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

Les emprises permanentes relatives aux chemins d'accès et virages dans le but d'accéder à la plate-forme, ainsi que la dite plate-forme, feront l'objet d'une redevance annuelle en faveur du Propriétaire et le cas échéant, d'une indemnisation pour préjudices agricoles liés à la présence de l'emprise (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

Cette redevance annuelle et le cas échéant, cette indemnité, seront indexées aux mêmes conditions que la redevance principale et est fixée à **1€ le mètre carré**.

#### Poste de livraison (PDL)

Le propriétaire d'une parcelle faisant l'objet de l'installation d'un Poste de livraison peut prétendre à une indemnisation annuelle dont le montant s'élève à 600 (six cents) Euros, sauf le cas où la même parcelle reçoit déjà une éolienne.

L'indemnité, si elle s'applique est payée annuellement à terme échue, pour la première fois «prorata temporis» à la fin de l'année où le bail Emphytéotique est conclu.

#### Eventuelles destructions partielles de culture

Tous les autres travaux nécessaires à la phase d'installation et d'exploitation, dont les dommages sont instantanés, seront indemnisés selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou, à défaut de barème, à dire d'expert.

#### Zones d'éviction temporaires

Les zones d'éviction temporaires en dehors de la surface prise à bail, telles que les aménagements de virage, les zones de stockages de terre et les créations de surfaces supplémentaires pour les plates formes au-delà de 924 mètres carrés standards, feront l'objet d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la

TE THD

7

J.D DD



présence de la zone (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

L'indemnité versée sera à hauteur de **deux fois** les barèmes de la Chambre d'Agriculture, par année d'occupation, ou à défaut de barème, à dire d'expert.

#### 15.4 Termes de paiement

A compter de la déclaration de travaux, le preneur versera les redevances annuelles au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant.

Les versements suivants seront effectués, au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant, à chaque date anniversaire du premier versement, date à laquelle les montants seront révisés suivant l'indexation décrite à l'Article 15 - Alinéa 1 « Révision indexée ».

#### Article 16 : Autorisation de travaux et de survol des pales

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs éoliennes seraient implantées dans des parcelles mitoyennes n'appartenant pas au promettant-propriétaire ou au promettant-usufruitier, ces derniers donnent d'ores et déjà leur accord pour :

- Le survol des parcelles dont ils sont propriétaires par les pales de la (des) éolienne(s), quel que soit la surface couverte. Le survol des terrains mitoyens et non concernés par l'implantation d'une éolienne implique en faveur du promettant-propriétaire le versement d'une indemnité annuelle d'un montant de **250 (deux cent cinquante) €**.
- La pose d'un câble électrique enterré
- La création d'une plate-forme de montage
- Tous autres travaux nécessaires à la phase de chantier et à l'exploitation des éoliennes

#### Article 17 : Droit de préférence en cas de vente de terrains

Dans le cas où le propriétaire vend les terrains concernés par l'implantation de l'éolienne et des équipements induits, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses du contrat par l'acquéreur de ses biens.

Par ailleurs, au cas où l'ensemble de la parcelle dans laquelle est située l'assiette de l'éolienne et des aménagements induits est mis en vente, l'exploitant qui fait usage de son droit de préemption acquiert l'intégralité du bien mis en vente, y compris l'assiette des installations des éoliennes. A défaut d'acquisition par l'exploitant, les preneurs peuvent se porter acquéreur. A conditions équivalentes, la proposition des preneurs est retenue en priorité par le propriétaire.

#### Article 18 : Charges, Entretiens et jouissances

Toutes les charges et taxes éventuelles directement relatives à la réalisation de la (des) turbine(s) éolienne(s) ainsi qu'à l'exploitation et à l'entretien de celle(s)-ci sont à la charge des Preneurs.

Tous les produits résultant de l'exploitation de la (les) turbine(s) éolienne(s) reviennent aux Preneurs.

Le Propriétaire renonce dès à présent et pour lors, à son droit d'incorporation de toutes les installations mises en place par les Preneurs sur les terrains visés par la présente convention.

L'ensemble des immeubles par destination et des meubles nécessaires à la bonne exploitation de la (des) turbine(s) éolienne(s) restent et resteront la propriété exclusive des Preneurs.

Les Preneurs et leurs mandataires auront toujours accès aux installations mises en place afin d'en assurer l'inspection, l'exploitation, l'entretien et la réparation.

TE

ThD

Les installations établies par les preneurs seront entretenues par eux en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

A l'inverse, le chemin d'accès à (aux) l'éolienne(s) ainsi que ses caractéristiques mécaniques ne devront pas être altérées par l'utilisation que pourraient en faire les bailleurs, qui seront toujours libres d'en user sous cette réserve.

#### Article 19 : Responsabilités

Les preneurs sont responsables des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Ils contracteront, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier et pendant la période d'exploitation.

Le Propriétaire préserve les Preneurs de tout dommage lié à toutes réclamations de tiers, en ce compris les réclamations juridiques ou financières des autorités compétentes, concernant ou résultant d'une pollution du sol connue ou inconnue ; sauf si le Propriétaire démontre que cette pollution est le seul fait du Producteur.

#### Article 20 : Remise en état du site

Les garanties financières et la remise en état du site devront respecter les dispositions de l'arrêté du 26 Août 2011 (annexe 1) relatif à la remise en état et la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent paru au J O du 27 août 2011 ou à toutes autres dispositions ou loi applicable à la date de demandes d'autorisations de construire et d'exploitation.

A l'expiration de la concession des terrains ou à la résiliation, les éoliennes seront démontées par les preneurs. La partie supérieure des fondations sera enlevée, jusqu'à une profondeur de 2,00 m sous la surface du sol avec enlèvement de toutes installations électriques situées à 10 mètres autour de l'éolienne ou du poste de livraison.

#### Article 21 – Confidentialité

Pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'à 5 ans après l'installation de la (des) turbines éolienne(s) le Propriétaire et l'Exploitant considèrent le contenu de la présente convention, ainsi que les éventuelles annexes et études concernant la mise en place des installations, comme confidentiels et ne communiquera pas ces informations à des tiers sans l'autorisation écrite des Preneurs, sauf à la demande expresse des autorités compétentes ; les Preneurs devant toujours être avertis.

Ne sont pas considérés comme des tiers pour le présent article : les assureurs des parties, les employés qui, de par leur fonction doivent avoir accès à ces informations, les conseillers fiscaux et juridiques ainsi que les réviseurs d'entreprises.

Les informations communiquées par les Preneurs au Propriétaire et l'Exploitant dans le cadre de la présente convention restent la propriété exclusive du Producteur. Ceci vaut également pour toutes informations obtenues ou communiquées au Propriétaire et l'Exploitant pendant la période précédant la signature de la présente convention.

Les informations résultant de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de la (des) turbine(s) éolienne(s) sont propriété des Preneurs.

TE THD

**Article 22 - Divers**

22.1 Intégralité de l'accord

Les parties conviennent expressément que la présente convention contient l'intégralité de l'accord intervenu entre elles relatif à l'objet décrit. Ainsi, notamment la correspondance, les négociations ou propositions et tous autres documents préalables au présent accord sont considérés comme étant inexistantes.

22.2 Modification de l'accord

Toute modification ultérieure de l'accord et tout avenant ou nouvelle convention en lien avec le présent accord seront uniquement valable s'ils sont stipulés expressément et par écrit par toutes les Parties intéressées. Aucune des parties ne pourra (notamment) se prévaloir d'une modification verbale ou tacite du protocole ou de l'existence d'un avenant ou nouvel accord verbal ou tacite.

22.3. Titres

Les titres des clauses et paragraphes du présent accord sont à titre indicatif uniquement et ne doivent pas influencer sur leur interprétation.

22.4. Renonciation

Toute renonciation à un droit quelconque découlant du présent contrat devra être expressément constatée dans un écrit émanant de la partie qui renonce à ce droit. Aucune partie ne pourra notamment se prévaloir d'une renonciation verbale ou tacite de l'autre partie à un droit découlant du présent accord.

22.5. Nullité d'une clause

La nullité ou la caducité d'une clause du présent accord n'affectera pas la validité des autres clauses sauf si cette clause constitue un élément essentiel de l'accord intervenu entre les parties.

En cas de nullité/caducité d'une clause, les parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivra le même objectif que la clause nulle/caduque et aura, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel.


**Article 23- Droit applicable**

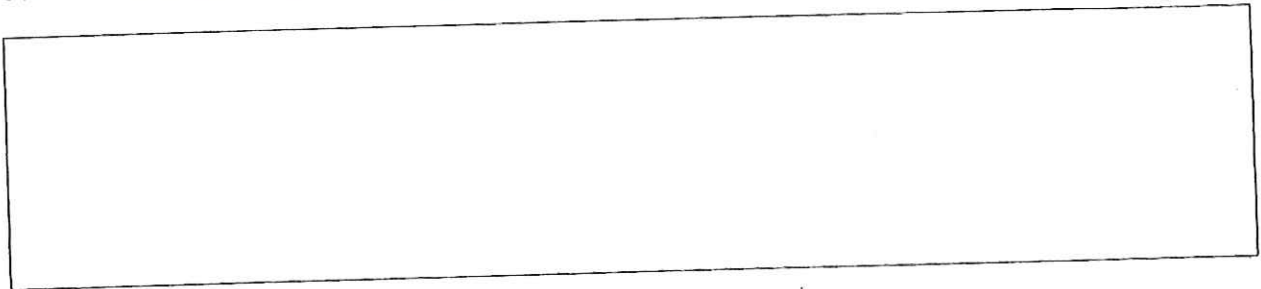
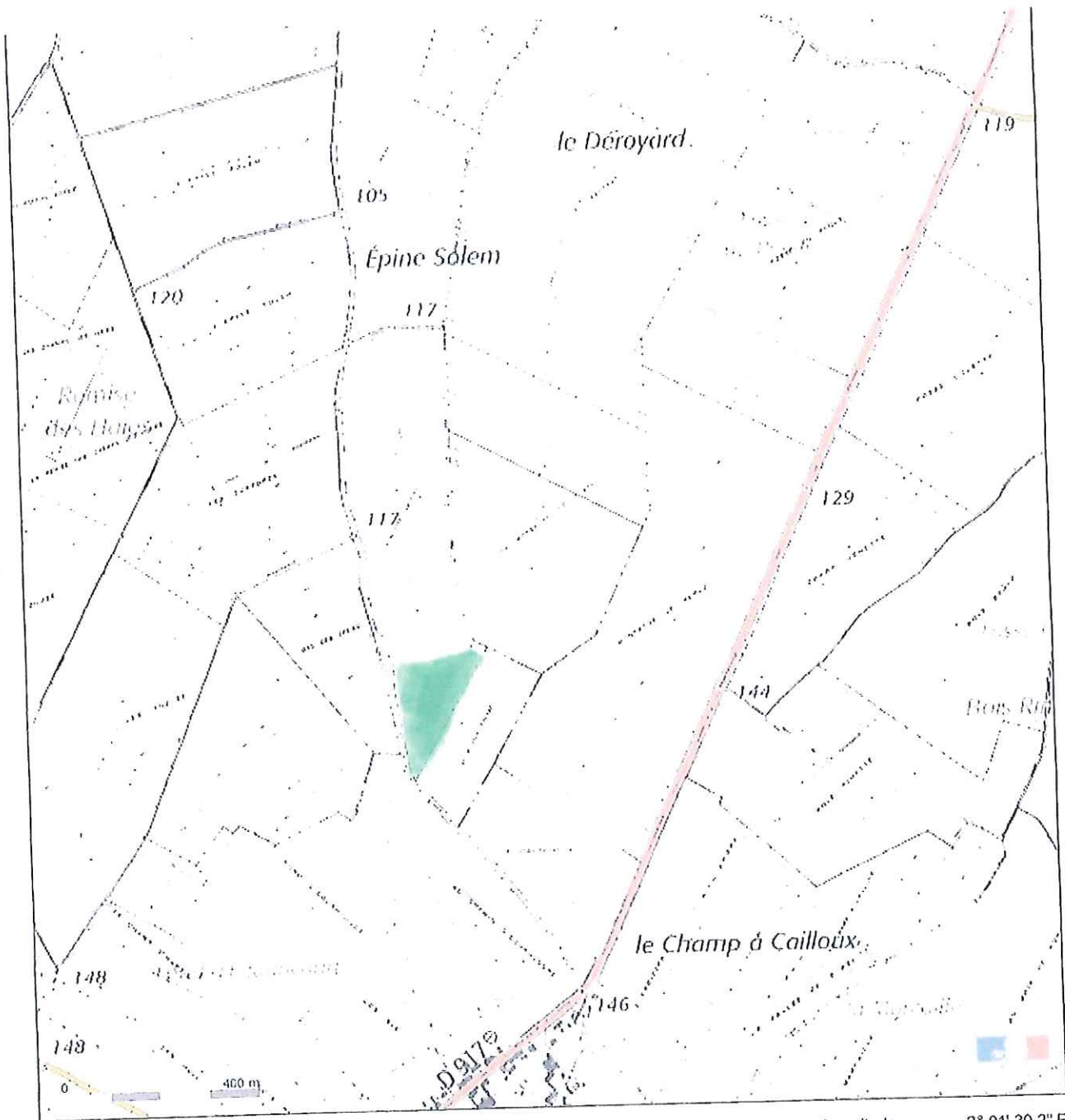
Le présent protocole est régi par le droit français.

Fait en 2.exemplaires, Péronne., le 13/10/16....., chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

  
Christophe Jean Trucos  
JAZENEUIL ENERGIES SAS

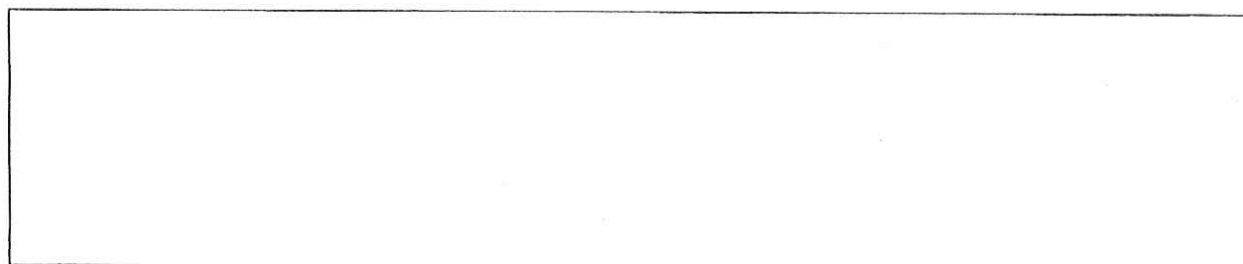
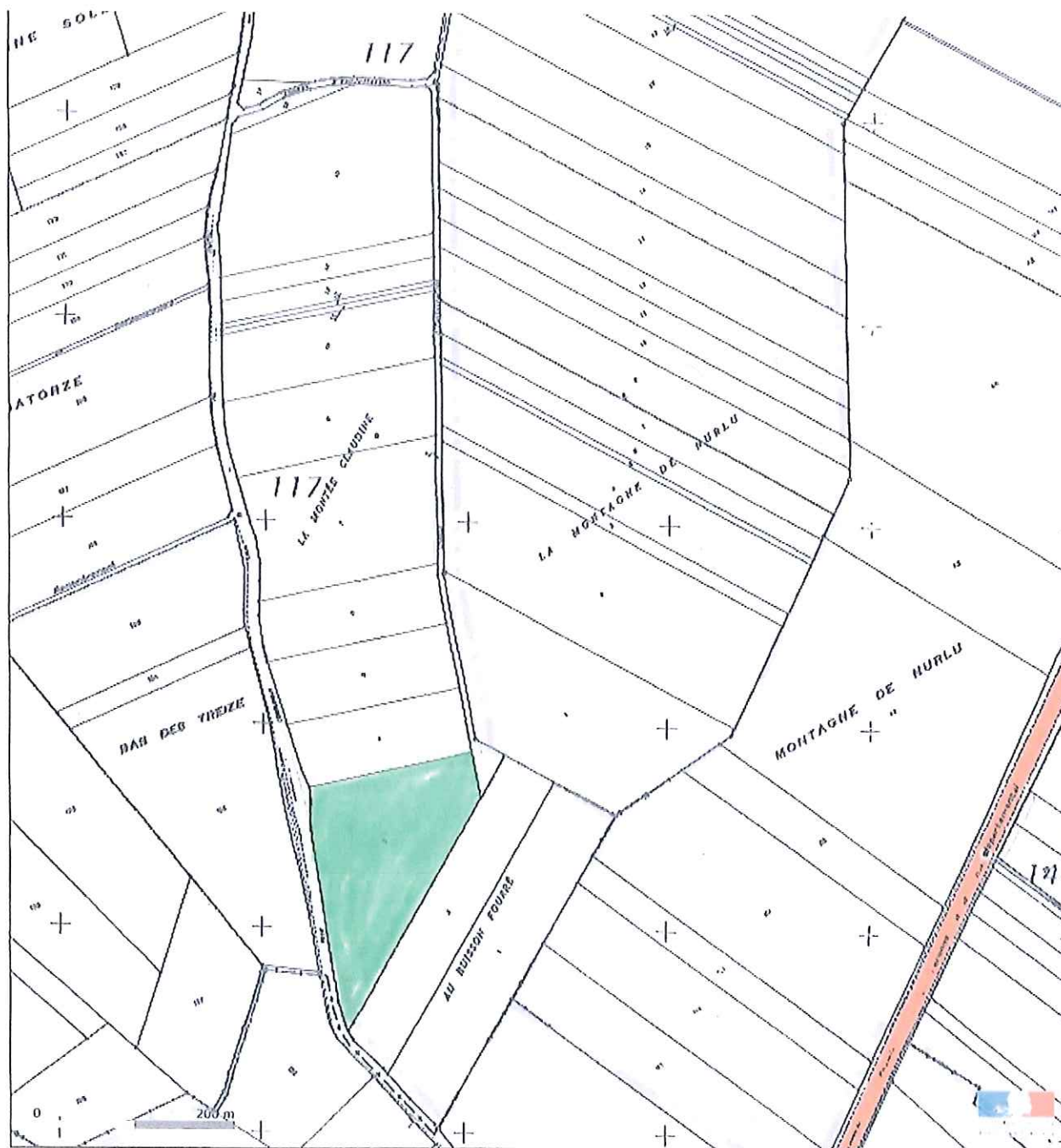
  
Le Propriétaire

  
Jérôme Decodts  
L'Exploitant  
DECODTS  
Daniel Decodts



TE THD

J.D DD



TE TLD S.D D D

**Promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes  
en vue de l'exploitation d'un Parc Éolien**

**Entre, d'une part**

**JAZENEUIL ENERGIES SAS, 19 Avenue de Gaulle à RETHEL (08300)**, représentée par Mr Valentin LECLERCQ, en sa qualité de Prospecteur Foncier, dûment habilité à l'effet des présentes par Mr Thierry BOIVINET Directeur Général.

Dénommées ci-après les **Bénéficiaires ou les Preneurs**

**Et, de seconde part :**

Mr et Mme THERY Robert  
8 rue de Fins  
80360 Equancourt.

Ci-après dénommé (s) le **Promettant-propriétaire**,

**Et, de troisième part :**

**L'exploitant** (si l'exploitant est différent du propriétaire) :

Mr THERY Didier  
8 rue de Fins  
80360

Ci-après dénommé (e) le **Promettant-exploitant**,

RT-DT-

VIL

## EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** est notamment spécialisée dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique utilisant comme source primaire l'énergie éolienne.

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a décidé, dans le cadre de cet objet, d'engager des études en vue de la conception et l'exploitation d'un parc éolien, sur le site de JAZENEUIL du département de la Somme.

Cette société envisage d'installer sur les terrains retenus une ou plusieurs turbines éoliennes placées sur un pylône fixe dont les caractéristiques typiques actuelles sont, à titre indicatif : une hauteur de mât comprise entre 60 et 120 m, un diamètre de rotor compris entre 70 et 120 m et une cabine de transformation installée sur la plaque de fondation ou dans le pied de la tour.

L'emprise de terrain permanente des installations sur le terrain du Propriétaire serait de l'ordre +/- 320 m<sup>2</sup> par turbine.

Selon la nature du sol, il pourrait aussi être nécessaire, pendant et après la réalisation de la turbine éolienne, de garder une zone de travail permanente stabilisée (environ 25 x 30 m), afin de pouvoir garantir l'intervention immédiate de matériel lourd en cas de panne ou d'entretien spécial. Cette zone ne serait pas exploitable de manière agricole et serait incluse dans le droit de bail, elle serait éventuellement empierrée ou recouverte d'un matériau facilitant l'accès. L'entretien des emprises permanentes des installations et de l'éventuelle zone de travail stabilisée se fera d'un commun accord par les Preneurs au moment de la mise en service de la (des) turbine(s), selon la nature de l'exploitation des terrains concernés.

Il sera également nécessaire d'aménager un accès par et aux frais des Preneurs entre le lieu d'installation de la (des) turbine(s) éolienne(s) et le réseau routier public ou privé.

La zone stabilisée sera établie sur toute la longueur entre le chemin communal et l'éolienne.

### EN SUITE DE QUOI :

De façon préalable à l'engagement de ces études, **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a contacté le promettant qui est propriétaire de terrains sur lesquels pourrait être exploité le parc éolien.

Il a également contacté l'exploitant des terrains concernés.

Le présent document est constitué de deux principaux chapitres qui ont pour objet

- De régir les relations entre les parties durant les phases d'étude et d'obtention des autorisations administratives : c'est l'objet des articles 1 à 10 qui précisent les conditions contractuelles de la présente
- De définir les dispositions contractuelles durant les phases de construction et d'exploitation du parc éolien : c'est l'objet des articles 11 à 20 qui définissent les conditions du futur contrat de bail et/ou autres droits de passage ou de servitude sur lesquelles les parties se sont accordées dès à présent.

Cet accord des parties inclut les dispositions de la promesse, considérées d'ores et déjà comme pouvant être reconduites dans le contrat de superficie sans modification et qui en conséquence n'ont pas été reprises explicitement dans le chapitre « Conditions du contrat de superficie ».

## 1 - CONDITIONS DE LA PROMESSE D'OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE

### Article 1 : Objet de la promesse

Le promettant-proprétaire s'engage à octroyer aux Bénéficiaires un droit de bail, selon les conditions ci-après indiquées, sur le (les) terrain(s) suivant(s), dans l'état où il(s) se trouve(nt) au moment de la signature de la présente promesse et aux fins de réaliser les aménagements ayant pour objet l'installation d'une ou plusieurs éoliennes décrites dans l'exposé préliminaire :

RT-DT-

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
Equancant	2	201	Les 13
Nmulo	23	101	Champs st Nabih

#### Article 2 : Mise à disposition

Afin de permettre la réalisation de la phase d'étude, le promettant-proprétaire donne l'autorisation exclusive aux bénéficiaires de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes sur les terrains indiqués dans le tableau ci-dessus dont il est propriétaire.

#### Article 3 : Durée de la promesse

La présente promesse est valable pour une durée de cinq (5) années à compter de la signature de la présente convention. Si pour quelque motif que ce soit, à l'expiration de ce délai de cinq (5) ans à compter de la signature de la Promesse, les autorisations nécessaires à la construction du Parc éolien n'avaient pas été obtenues et le bail n'était pas signé, chacune des parties sera en droit, sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois, de mettre fin à la Promesse et ce, sans indemnité de part et d'autre. La Promesse sera toutefois automatiquement prorogée, sans que les parties ne puissent la résilier unilatéralement, en cas de dépôt de demande de permis de construire ou en cas de permis de construire délivré si, pour des raisons techniques indépendantes de sa volonté, la Société était empêchée de commencer les travaux de construction relatifs au Parc éolien et ce, jusqu'au jour le plus reculé de ces trois dates : (i) le jour où le permis final (initial ou modificatif) est devenu définitif et purgé de tout recours, plus six mois, ou (ii) le jour où l'impossibilité de réaliser les travaux est levée, ou (iii) le jour où le refus de l'administration de consentir le permis de construire est devenu définitif et non susceptible de recours.

#### Article 4 : Fin de la promesse

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent positives, il est convenu qu'un contrat octroyant aux Bénéficiaires un droit de bail sur les zones et surfaces nécessaires à l'exploitation du parc éolien se substitue à la présente promesse.

Ce contrat inclura la durée de réalisation des travaux et la période d'exploitation.

Les Promettants en seront informés par les Preneurs par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Promettants s'engagent à signer, à la première demande des Bénéficiaires, une convention d'octroi d'un droit de bail au profit des bénéficiaires, appliquant, en fonction des caractéristiques de l'objet à construire, les dispositions indiquées au Chapitre 2 : « Conditions du futur droit de superficie ».

Les Bénéficiaires peuvent mettre fin par anticipation à la mise à disposition avant le terme défini à l'Article 3 « Durée de la promesse », sans indemnité de part et d'autre, dans toute hypothèse et pour quelle que cause que ce soit entraînant l'arrêt du projet de centrale éolienne sur les terrains visés par la présente convention.

R-T-DT

V.L



#### **Article 5 : Concours du promettant propriétaire**

Le promettant-propriétaire s'engage à donner tout élément aux bénéficiaires pour avoir connaissance du statut juridique des terrains en cause et notamment à lui faire connaître l'existence d'un bail à ferme ou d'un usufruitier.

#### **Article 6 : Faculté de substitution**

Les bénéficiaires se réservent le droit de céder leurs droits ou de se substituer à tout tiers ou société de leur choix qui devront respecter les termes du contrat dans leur intégralité. Les bénéficiaires s'engagent à informer le promettant propriétaire et/ou le promettant-exploitant de toute substitution ou cession.

Le(s) promettant(s) donne(nt) d'ores et déjà son (leur) accord à cette faculté de substitution.

#### **Article 7 : Exclusivité**

Le promettant-propriétaire déclare n'avoir consenti aucun droit ni ne consentir pour le futur aucun droit autre que le bail à ferme, auprès d'autres personnes ou société pendant la durée de la présente et sur les parcelles objet de la présente promesse.

#### **Article 8 : Cession de terrains**

En cas de vente, de cession ou de donation des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans l'acte qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Il s'engage également à en informer le bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de un mois à compter de la signature de l'acte.

#### **Article 9 : Changement d'exploitant des terrains**

En cas de changement d'exploitant des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans le nouveau contrat d'exploitation de quelque nature qu'il soit qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Le promettant-propriétaire s'engage à avertir le bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci dans un délai de un mois suivant la date du changement.

#### **Article 10 : Autorisation de travaux**

Les autorisations de travaux ne seront données aux bénéficiaires pour pénétrer sur les terrains en cause afin de pouvoir faire procéder ou de procéder eux-mêmes aux études de faisabilité et de rentabilité du parc éolien **qu'après accord préalable du promettant-propriétaire.**

## **2 - CONDITIONS DU FUTUR CONTRAT DE SUPERFICIE**

#### **Article 11 : Présence d'un bail à ferme**

Par la présente, dans l'hypothèse où la phase préalable se révèle positive, le promettant-propriétaire et le promettant-exploitant donnent d'ores et déjà leur accord, pour signer un avenant au bail à ferme en vigueur qui exclura dudit bail la surface des terres concernée par l'assiette de(s) l'éolienne(s) et de leurs installations annexes.

En contrepartie, le promettant-propriétaire et le bailleur s'obligent à respecter les dispositions reprises ci-après, en particulier celles concernant le versement d'une redevance annuelle au promettant-exploitant, la remise en état des lieux, le droit de préférence sur l'assiette des installations au profit du promettant-exploitant en cas de vente de l'ensemble de la parcelle.

Ces dispositions s'appliquent à toute la durée d'exploitation de l'éolienne, à savoir la période initiale et les reconductions du bail.

RT-DT

V.L

Ces deux indemnités seront versées annuellement selon les termes définis à l'Article 15 - Alinéa 4 «Termes de paiement ».

Ces indemnités seront indexées sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité défini par l'arrêté du 8 juin 2001, modifié par l'article 1 de l'arrêté du 23 août 2005, fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent, telles que visées à l'article 2-2° du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000.

Il est précisé que le dernier coefficient L connu publié au Journal Officiel est défini comme suit :

$$L = 0.4 + 0.4 \text{ ICHTTSI} + 0.2 \text{ PPEI}$$

$$\text{ICHTTSI} \quad \text{PPEI}$$

Formule dans laquelle :

- « ICHTTSI » est la dernière valeur de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle
- « PPEI » est la valeur définitive de la dernière valeur de l'indice des Prix à la Production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français) connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSI et PPEI » sont les dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ainsi, chaque année le loyer sera indexé suivant la formule suivante :

$$\text{Loyer 1} = \text{loyer0} \times L$$

Où :

$$\text{Loyer 1} = \text{Loyer à payer l'année considérée}$$

Loyer0 = Loyer ou indemnité annuels de référence, tel qu'indiqué dans le bail et la convention d'indemnisation définitifs.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice de remplacement ou à défaut de celui le plus voisin possible parmi ceux restant

De même, si les modalités d'indexation du contrat d'achat d'énergie venaient à être modifiées, l'indice alors défini viendrait se substituer à l'indice ci-dessus

## 15.2 - Valeur des indemnités

### Cas d'un terrain où il n'y a pas d'exploitant, autre que le propriétaire

- Une indemnité annuelle de **5000 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).

### Cas d'un terrain où l'exploitant est différent du propriétaire ou de l'usufruitier

- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).
- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée à l'exploitant.

BT - DT

## 15.3 - Divers

Au terme de l'exploitation des éoliennes et après remise en état des lieux par le preneur, le propriétaire s'engage à réattribuer l'assiette de l'éolienne et des parties annexes au titulaire du bail à ferme de la parcelle amputée.

Les dispositions relatives aux autorisations de travaux, à la réalisation du contrat de bail, aux modalités de versement de la redevance sont incluses dans les actes concernant l'implantation des éoliennes. A ce titre le bailleur-exploitant est cosignataire de la convention.

#### **Article 12 : Durée du contrat de superficie**

Le contrat de bail sera fixé à 31 ans à compter de la levée de la promesse par les Preneurs.

Cette durée initiale peut être renouvelée 2 fois par périodes successives de 30ans à la simple demande du Preneur.

Au delà, les Preneurs pourront, moyennant préavis par lettre recommandée expédiée au Propriétaire au moins un an avant l'expiration du droit de bail, prolonger ce droit, une ou plusieurs fois, par tranche de 5 années.

Les Preneurs se réservent toutefois le droit de mettre fin de façon anticipée au droit de bail qui leur serait octroyé. Cette résiliation anticipative serait notifiée au Propriétaire par lettre recommandée et donnerait au Propriétaire le droit à une indemnité de résiliation correspondant à l'indemnité d'une année (le cas échéant, au prorata de la date de résiliation) par turbine réellement installée et opérationnelle pour laquelle la résiliation est notifiée.

#### **Article 13 : Cession ou reprise du contrat de superficie**

Les preneurs ont toute faculté de céder à toute personne ou société de leur choix le bénéfice du contrat de bail. Quelles que soient les causes de la cession ou de la reprise, les obligations liées au contrat de superficie devront être intégralement respectées par le repreneur. Les preneurs s'engagent à informer les signataires du bail de l'identité du repreneur.

#### **Article 14 : Acte authentique - Enregistrement**

Le Propriétaire et l'Exploitant s'engage à signer, à la première requête, l'acte authentique d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes contenant les dispositions définies par la présente promesse.

Cet acte sera passé dans les trois mois de l'envoi du courrier recommandé visé à l'article 4 de la présente convention.

Le choix du notaire instrumentant chargé de la passation de l'acte revient aux seuls Preneurs.

Les frais de rédaction du contrat de bail entre preneur et le propriétaire, et de son enregistrement qui est expressément requis seront à la charge des Preneurs.

Il en sera de même pour les éventuels frais de rédaction et d'enregistrement concernant la modification du bail à ferme entre bailleur-propriétaire et bailleur-exploitant.

#### **Article 15 : Conditions financières**

##### **15.1 - Principe**

Le fait d'implanter une (ou plusieurs) éolienne(s) en totalité ou partiellement sur le (les) terrain(s) précité(s) implique en faveur du propriétaire (ou usufruitier) le versement d'une indemnité, et en faveur de l'exploitant le versement d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de l'éolienne (gêne à la culture et perte de superficie exploitable).

RT - DT

VL

#### 15.4 Termes de paiement

A compter de la déclaration de travaux, le preneur versera les redevances annuelles au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant.

Les versements suivants seront effectués, au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant, à chaque date anniversaire du premier versement, date à laquelle les montants seront révisés suivant l'indexation décrite à l'Article 15 - Alinéa 1 « Révision indexée ».

#### Article 16 : Autorisation de travaux et de survol des pales

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs éoliennes seraient implantées dans des parcelles mitoyennes n'appartenant pas au promettant-propriétaire ou au promettant-usufruitier, ces derniers donnent d'ores et déjà leur accord pour :

- Le survol des parcelles dont ils sont propriétaires par les pales de la (des) éolienne(s), quel que soit la surface couverte. Le survol des terrains mitoyens et non concernés par l'implantation d'une éolienne implique en faveur du promettant-propriétaire le versement d'une indemnité annuelle d'un montant de **250 (deux cent cinquante) €**.
- La pose d'un câble électrique enterré
- La création d'une plate-forme de montage
- Tous autres travaux nécessaires à la phase de chantier et à l'exploitation des éoliennes

#### Article 17 : Droit de préférence en cas de vente de terrains

Dans le cas où le propriétaire vend les terrains concernés par l'implantation de l'éolienne et des équipements induits, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses du contrat par l'acquéreur de ses biens.

Par ailleurs, au cas où l'ensemble de la parcelle dans laquelle est située l'assiette de l'éolienne et des aménagements induits est mis en vente, l'exploitant qui fait usage de son droit de préemption acquiert l'intégralité du bien mis en vente, y compris l'assiette des installations des éoliennes. A défaut d'acquisition par l'exploitant, les preneurs peuvent se porter acquéreur. A conditions équivalentes, la proposition des preneurs est retenue en priorité par le propriétaire.

#### Article 18 : Charges, Entretien et jouissances

Toutes les charges et taxes éventuelles directement relatives à la réalisation de la (des) turbine(s) éolienne(s) ainsi qu'à l'exploitation et à l'entretien de celle(s)-ci sont à la charge des Preneurs.

Tous les produits résultant de l'exploitation de la (les) turbine(s) éolienne(s) reviennent aux Preneurs.

Le Propriétaire renonce dès à présent et pour lors, à son droit d'incorporation de toutes les installations mises en place par les Preneurs sur les terrains visés par la présente convention.

L'ensemble des immeubles par destination et des meubles nécessaires à la bonne exploitation de la (des) turbine(s) éolienne(s) restent et resteront la propriété exclusive des Preneurs.

Les Preneurs et leurs mandataires auront toujours accès aux installations mises en place afin d'en assurer l'inspection, l'exploitation, l'entretien et la réparation.

Les installations établies par les preneurs seront entretenues par eux en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

A l'inverse, le chemin d'accès à (aux) l'éolienne(s) ainsi que ses caractéristiques mécaniques ne devront pas être altérées par l'utilisation que pourraient en faire les bailleurs, qui seront toujours libres d'en user sous cette réserve.

RT - DT

Les montants déterminés au point 15.2 couvrent l'indemnisation globale du Propriétaire et de l'exploitant du chef de l'installation et de l'exploitation d'une (de plusieurs) éolienne(s) sur le(s) terrain(s) visé(s) par la présente convention.

Les câbles électriques destinés à évacuer l'électricité sont enterrés à une profondeur d'au moins un mètre et nécessite le creusement d'une tranchée d'environ 0,4 mètres de large, les Preneurs pourront réaliser toutes tranchées nécessaires pour faire passer tels câbles, les remplacer, aucun arbre ni construction quelconque ne devra être planté sur le passage et alentours des lignes électriques

#### Indemnité

Le câble enterré seul, lui, fera l'objet d'une indemnité unique, calculée en fonction de la longueur de la servitude sur le domaine privé, versé au moment des travaux. Cette disposition ne s'applique pas à la voirie publique.

Le montant de cette redevance est fixée à **10 € le mètre linéaire**, due au Propriétaire.

Le montant sera réglé dans les cinq (5) mois de la mise en service du parc éolien.

L'Exploitant sera indemnisé pour les dégâts engendrés par la réalisation de cette tranchée selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou à défaut de barème dire d'expert.

Au cas où l'accès à une éolienne ne pourrait se faire par les chemins existants, un chemin d'accès permanent devra être créé. Les Preneurs s'engagent à ce que la largeur de l'accès soit au maximum de 4.50 mètres et supporter des charges de 12 tonnes par essieu environ, quelle que soit la saison, le chemin sera maintenu durant la phase d'exploitation. Ces voies pourront être empruntées à titre principal par les Preneurs ou ses ayants droits, de jour comme de nuit. Leur entretien sera fait aux frais exclusifs des Preneurs. Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

Les emprises permanentes relatives aux chemins d'accès et virages dans le but d'accéder à la plate-forme, ainsi que la dite plate-forme, feront l'objet d'une redevance annuelle en faveur du Propriétaire et le cas échéant, d'une indemnisation pour préjudices agricoles liés à la présence de l'emprise (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

Cette redevance annuelle et le cas échéant, cette indemnité, seront indexées aux mêmes conditions que la redevance principale et est fixée à **1€ le mètre carré**.

#### Poste de livraison (PDL)

Le propriétaire d'une parcelle faisant l'objet de l'installation d'un Poste de livraison peut prétendre à une indemnisation annuelle dont le montant s'élève à 600 (six cents) Euros, sauf le cas où la même parcelle reçoit déjà une éolienne.

L'indemnité, si elle s'applique est payée annuellement à terme échue, pour la première fois «prorata temporis» à la fin de l'année où le bail Emphytéotique est conclu.

#### Eventuelles destructions partielles de culture

Tous les autres travaux nécessaires à la phase d'installation et d'exploitation, dont les dommages sont instantanés, seront indemnisés selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou, à défaut de barème, à dire d'expert.

#### Zones d'éviction temporaires

Les zones d'éviction temporaires en dehors de la surface prise à bail, telles que les aménagements de virage, les zones de stockages de terre et les créations de surfaces supplémentaires pour les plates formes au-delà de 924 mètres carrés standards, feront l'objet d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de la zone (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

L'indemnité versée sera à hauteur de **deux fois** les barèmes de la Chambre d'Agriculture, par année d'occupation, ou à défaut de barème, à dire d'expert.

RT-DT

V.L

### **Article 19 : Responsabilités**

Les preneurs sont responsables des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Ils contracteront, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier et pendant la période d'exploitation.

Le Propriétaire préserve les Preneurs de tout dommage lié à toutes réclamations de tiers, en ce compris les réclamations juridiques ou financières des autorités compétentes, concernant ou résultant d'une pollution du sol connue ou inconnue ; sauf si le Propriétaire démontre que cette pollution est le seul fait du Producteur.

### **Article 20 : Remise en état du site**

Les garanties financières et la remise en état du site devront respecter les dispositions de l'arrêté du 26 Août 2011 (annexe 1) relatif à la remise en état et la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent paru au J O du 27 août 2011 ou à toutes autres dispositions ou loi applicable à la date de demandes d'autorisations de construire et d'exploitation.

A l'expiration de la concession des terrains ou à la résiliation, les éoliennes seront démontées par les preneurs. La partie supérieure des fondations sera enlevée, jusqu'à une profondeur de 2,00 m sous la surface du sol avec enlèvement de toutes installations électriques situées à 10 mètres autour de l'éolienne ou du poste de livraison.

### **Article 21 – Confidentialité**

Pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'à 5 ans après l'installation de la (des) turbines éolienne(s) le Propriétaire et l'Exploitant considèrent le contenu de la présente convention, ainsi que les éventuelles annexes et études concernant la mise en place des installations, comme confidentiels et ne communiquera pas ces informations à des tiers sans l'autorisation écrite des Preneurs, sauf à la demande expresse des autorités compétentes ; les Preneurs devant toujours être avertis.

Ne sont pas considérés comme des tiers pour le présent article : les assureurs des parties, les employés qui, de par leur fonction doivent avoir accès à ces informations, les conseillers fiscaux et juridiques ainsi que les réviseurs d'entreprises.

Les informations communiquées par les Preneurs au Propriétaire et l'Exploitant dans le cadre de la présente convention restent la propriété exclusive du Producteur. Ceci vaut également pour toutes informations obtenues ou communiquées au Propriétaire et l'Exploitant pendant la période précédant la signature de la présente convention.

Les informations résultant de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de la (des) turbine(s) éolienne(s) sont propriété des Preneurs.

### **Article 22 - Divers**

#### 22.1 Intégralité de l'accord

Les parties conviennent expressément que la présente convention contient l'intégralité de l'accord intervenu entre elles relatif à l'objet décrit. Ainsi, notamment la correspondance, les négociations ou propositions et tous autres documents préalables au présent accord sont considérés comme étant inexistantes.

RT-DT

V.L

## 22.2 Modification de l'accord

Toute modification ultérieure de l'accord et tout avenant ou nouvelle convention en lien avec le présent accord seront uniquement valables s'ils sont stipulés expressément et par écrit par toutes les Parties intéressées. Aucune des parties ne pourra (notamment) se prévaloir d'une modification verbale ou tacite du protocole ou de l'existence d'un avenant ou nouvel accord verbal ou tacite.

## 22.3. Titres

Les titres des clauses et paragraphes du présent accord sont à titre indicatif uniquement et ne doivent pas influencer sur leur interprétation.

## 22.4. Renonciation

Toute renonciation à un droit quelconque découlant du présent contrat devra être expressément constatée dans un écrit émanant de la partie qui renonce à ce droit. Aucune partie ne pourra notamment se prévaloir d'une renonciation verbale ou tacite de l'autre partie à un droit découlant du présent accord.

## 22.5. Nullité d'une clause

La nullité ou la caducité d'une clause du présent accord n'affectera pas la validité des autres clauses sauf si cette clause constitue un élément essentiel de l'accord intervenu entre les parties.

En cas de nullité/caducité d'une clause, les parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivra le même objectif que la clause nulle/caduque et aura, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel.

## **Article 23- Droit applicable**

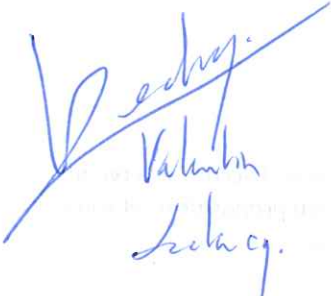
Le présent protocole est régi par le droit français.

Fait en .....exemplaires, à <sup>Eggen court</sup>....., le 19/10/16, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

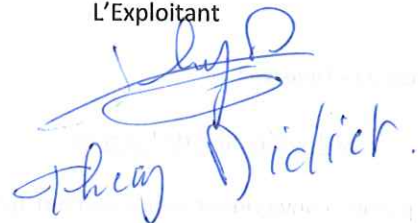
JAZENEUIL ENERGIES SAS

Le Propriétaire

L'Exploitant

  
Valentin  
Leclercq.

  
THERY Robert

  
Thery Didick.

**Promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes  
en vue de l'exploitation d'un Parc Éolien**

**Entre, d'une part**

**JAZENEUIL ENERGIES SAS, 19 Avenue de Gaulle à RETHEL (08300)** , représentée par Mr Valentin LECLERCQ, en sa qualité de Prospecteur Foncier, dûment habilité à l'effet des présentes par Mr Thierry BOIVINET Directeur Général.

Dénommées ci-après **les Bénéficiaires ou les Preneurs**

**Et, de seconde part :**

Mr **RTBAUX** Cynille  
13 rue de la densou  
80 2 40 Neuville.

Ci-après dénommé (s) *le Promettant-propriétaire,*

**Et, de troisième part :**

**L'exploitant** (si l'exploitant est différent du propriétaire) :

Mr Philippe **MICHEL**  
12 rue du tour  
80 2 40 SOREL

Ci-après dénommé (e) *le Promettant-exploitant,*



## **EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE**

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** est notamment spécialisée dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique utilisant comme source primaire l'énergie éolienne.

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a décidé, dans le cadre de cet objet, d'engager des études en vue de la conception et l'exploitation d'un parc éolien, sur le site de JAZENEUIL du département de la Somme.

Cette société envisage d'installer sur les terrains retenus une ou plusieurs turbines éoliennes placées sur un pylône fixe dont les caractéristiques typiques actuelles sont, à titre indicatif : une hauteur de mât comprise entre 60 et 120 m, un diamètre de rotor compris entre 70 et 120 m et une cabine de transformation installée sur la plaque de fondation ou dans le pied de la tour.

L'emprise de terrain permanente des installations sur le terrain du Propriétaire serait de l'ordre +/- 320 m<sup>2</sup> par turbine.

Selon la nature du sol, il pourrait aussi être nécessaire, pendant et après la réalisation de la turbine éolienne, de garder une zone de travail permanente stabilisée (environ 25 x 30 m), afin de pouvoir garantir l'intervention immédiate de matériel lourd en cas de panne ou d'entretien spécial. Cette zone ne serait pas exploitable de manière agricole et serait incluse dans le droit de bail, elle serait éventuellement empierrée ou recouverte d'un matériau facilitant l'accès. L'entretien des emprises permanentes des installations et de l'éventuelle zone de travail stabilisée se fera d'un commun accord par les Preneurs au moment de la mise en service de la (des) turbine(s), selon la nature de l'exploitation des terrains concernés.

Il sera également nécessaire d'aménager un accès par et aux frais des Preneurs entre le lieu d'installation de la (des) turbine(s) éolienne(s) et le réseau routier public ou privé.

La zone stabilisée sera établie sur toute la longueur entre le chemin communal et l'éolienne.

### **EN SUITE DE QUOI :**

De façon préalable à l'engagement de ces études, **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a contacté le promettant qui est propriétaire de terrains sur lesquels pourrait être exploité le parc éolien.

Il a également contacté l'exploitant des terrains concernés.

Le présent document est constitué de deux principaux chapitres qui ont pour objet

- De régir les relations entre les parties durant les phases d'étude et d'obtention des autorisations administratives : c'est l'objet des articles 1 à 10 qui précisent les conditions contractuelles de la présente
- De définir les dispositions contractuelles durant les phases de construction et d'exploitation du parc éolien : c'est l'objet des articles 11 à 20 qui définissent les conditions du futur contrat de bail et/ou autres droits de passage ou de servitude sur lesquelles les parties se sont accordées dès à présent.

Cet accord des parties inclut les dispositions de la promesse, considérées d'ores et déjà comme pouvant être reconduites dans le contrat de superficie sans modification et qui en conséquence n'ont pas été reprises explicitement dans le chapitre « Conditions du contrat de superficie ».

## **1 - CONDITIONS DE LA PROMESSE D'OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE**

### **Article 1 : Objet de la promesse**

Le promettant-propriétaire s'engage à octroyer aux Bénéficiaires un droit de bail, selon les conditions ci-après indiquées, sur le (les) terrain(s) suivant(s), dans l'état où il(s) se trouve(nt) au moment de la signature de la présente promesse et aux fins de réaliser les aménagements ayant pour objet l'installation d'une ou plusieurs éoliennes décrites dans l'exposé préliminaire :

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
Sonel NURLU	D X	79 116	Champs Grenette A l'Anbre

### Article 2 : Mise à disposition

Afin de permettre la réalisation de la phase d'étude, le promettant-proprétaire donne l'autorisation exclusive aux bénéficiaires de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes sur les terrains indiqués dans le tableau ci-dessus dont il est propriétaire.

### Article 3 : Durée de la promesse

La présente promesse est valable pour une durée de cinq (5) années à compter de la signature de la présente convention. Si pour quelque motif que ce soit, à l'expiration de ce délai de cinq (5) ans à compter de la signature de la Promesse, les autorisations nécessaires à la construction du Parc éolien n'avaient pas été obtenues et le bail n'était pas signé, chacune des parties sera en droit, sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois, de mettre fin à la Promesse et ce, sans indemnité de part et d'autre. La Promesse sera toutefois automatiquement prorogée, sans que les parties ne puissent la résilier unilatéralement, en cas de dépôt de demande de permis de construire ou en cas de permis de construire délivré si, pour des raisons techniques indépendantes de sa volonté, la Société était empêchée de commencer les travaux de construction relatifs au Parc éolien et ce, jusqu'au jour le plus reculé de ces trois dates : (i) le jour où le permis final (initial ou modificatif) est devenu définitif et purgé de tout recours, plus six mois, ou (ii) le jour où l'impossibilité de réaliser les travaux est levée, ou (iii) le jour où le refus de l'administration de consentir le permis de construire est devenu définitif et non susceptible de recours.

### Article 4 : Fin de la promesse

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent positives, il est convenu qu'un contrat octroyant aux Bénéficiaires un droit de bail sur les zones et surfaces nécessaires à l'exploitation du parc éolien se substitue à la présente promesse.

Ce contrat inclura la durée de réalisation des travaux et la période d'exploitation.

Les Promettants en seront informés par les Preneurs par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Promettants s'engagent à signer, à la première demande des Bénéficiaires, une convention d'octroi d'un droit de bail au profit des bénéficiaires, appliquant, en fonction des caractéristiques de l'objet à construire, les dispositions indiquées au Chapitre 2 : « Conditions du futur droit de superficie ».

Les Bénéficiaires peuvent mettre fin par anticipation à la mise à disposition avant le terme défini à l'Article 3 « Durée de la promesse », sans indemnité de part et d'autre, dans toute hypothèse et pour quelle que cause que ce soit entraînant l'arrêt du projet de centrale éolienne sur les terrains visés par la présente convention.

#### **Article 5 : Concours du promettant propriétaire**

Le promettant-propriétaire s'engage à donner tout élément aux bénéficiaires pour avoir connaissance du statut juridique des terrains en cause et notamment à lui faire connaître l'existence d'un bail à ferme ou d'un usufruitier.

#### **Article 6 : Faculté de substitution**

Les bénéficiaires se réservent le droit de céder leurs droits ou de se substituer à tout tiers ou société de leur choix qui devront respecter les termes du contrat dans leur intégralité. Les bénéficiaires s'engagent à informer le promettant propriétaire et/ou le promettant-exploitant de toute substitution ou cession.

Le(s) promettant(s) donne(nt) d'ores et déjà son (leur) accord à cette faculté de substitution.

#### **Article 7 : Exclusivité**

Le promettant-propriétaire déclare n'avoir consenti aucun droit ni ne consentir pour le futur aucun droit autre que le bail à ferme, auprès d'autres personnes ou société pendant la durée de la présente et sur les parcelles objet de la présente promesse.

#### **Article 8 : Cession de terrains**

En cas de vente, de cession ou de donation des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans l'acte qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Il s'engage également à en informer le bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de un mois à compter de la signature de l'acte.

#### **Article 9 : Changement d'exploitant des terrains**

En cas de changement d'exploitant des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans le nouveau contrat d'exploitation de quelque nature qu'il soit qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Le promettant-propriétaire s'engage à avertir le bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci dans un délai de un mois suivant la date du changement.

#### **Article 10 : Autorisation de travaux**

Les autorisations de travaux ne seront données aux bénéficiaires pour pénétrer sur les terrains en cause afin de pouvoir faire procéder ou de procéder eux-mêmes aux études de faisabilité et de rentabilité du parc éolien qu'après accord préalable du promettant-propriétaire.

### **2 - CONDITIONS DU FUTUR CONTRAT DE SUPERFICIE**

#### **Article 11 : Présence d'un bail à ferme**

Par la présente, dans l'hypothèse où la phase préalable se révèle positive, le promettant-propriétaire et le promettant-exploitant donnent d'ores et déjà leur accord, pour signer un avenant au bail à ferme en vigueur qui exclura dudit bail la surface des terres concernée par l'assiette de(s) l'éolienne(s) et de leurs installations annexes.

En contrepartie, le promettant-propriétaire et le bailleur s'obligent à respecter les dispositions reprises ci-après, en particulier celles concernant le versement d'une redevance annuelle au promettant-exploitant, la remise en état des lieux, le droit de préférence sur l'assiette des installations au profit du promettant-exploitant en cas de vente de l'ensemble de la parcelle.

Ces dispositions s'appliquent à toute la durée d'exploitation de l'éolienne, à savoir la période initiale et les reconductions du bail.

Au terme de l'exploitation des éoliennes et après remise en état des lieux par le preneur, le propriétaire s'engage à réattribuer l'assiette de l'éolienne et des parties annexes au titulaire du bail à ferme de la parcelle amputée.

Les dispositions relatives aux autorisations de travaux, à la réalisation du contrat de bail, aux modalités de versement de la redevance sont incluses dans les actes concernant l'implantation des éoliennes. A ce titre le bailleur-exploitant est cosignataire de la convention.

#### **Article 12 : Durée du contrat de superficie**

Le contrat de bail sera fixé à 31 ans à compter de la levée de la promesse par les Preneurs.

Cette durée initiale peut être renouvelée 2 fois par périodes successives de 30ans à la simple demande du Preneur.

Au delà, les Preneurs pourront, moyennant préavis par lettre recommandée expédiée au Propriétaire au moins un an avant l'expiration du droit de bail, prolonger ce droit, une ou plusieurs fois, par tranche de 5 années.

Les Preneurs se réservent toutefois le droit de mettre fin de façon anticipée au droit de bail qui leur serait octroyé. Cette résiliation anticipative serait notifiée au Propriétaire par lettre recommandée et donnerait au Propriétaire le droit à une indemnité de résiliation correspondant à l'indemnité d'une année (le cas échéant, au prorata de la date de résiliation) par turbine réellement installée et opérationnelle pour laquelle la résiliation est notifiée.

#### **Article 13 : Cession ou reprise du contrat de superficie**

Les preneurs ont toute faculté de céder à toute personne ou société de leur choix le bénéfice du contrat de bail. Quelles que soient les causes de la cession ou de la reprise, les obligations liées au contrat de superficie devront être intégralement respectées par le repreneur. Les preneurs s'engagent à informer les signataires du bail de l'identité du repreneur.

#### **Article 14 : Acte authentique - Enregistrement**

Le Propriétaire et l'Exploitant s'engage à signer, à la première requête, l'acte authentique d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes contenant les dispositions définies par la présente promesse.

Cet acte sera passé dans les trois mois de l'envoi du courrier recommandé visé à l'article 4 de la présente convention.

Le choix du notaire instrumentant chargé de la passation de l'acte revient aux seuls Preneurs.

Les frais de rédaction du contrat de bail entre preneur et le propriétaire, et de son enregistrement qui est expressément requis seront à la charge des Preneurs.

Il en sera de même pour les éventuels frais de rédaction et d'enregistrement concernant la modification du bail à ferme entre bailleur-propriétaire et bailleur-exploitant.

#### **Article 15 : Conditions financières**

##### **15.1 - Principe**

Le fait d'implanter une (ou plusieurs) éolienne(s) en totalité ou partiellement sur le (les) terrain(s) précité(s) implique en faveur du propriétaire (ou usufruitier) le versement d'une indemnité, et en faveur de l'exploitant le versement d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de l'éolienne (gêne à la culture et perte de superficie exploitable).

Ces deux indemnités seront versées annuellement selon les termes définis à l'Article 15 - Alinéa 4 «Termes de paiement ».

Ces indemnités seront indexées sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité défini par l'arrêté du 8 juin 2001, modifié par l'article 1 de l'arrêté du 23 août 2005, fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent, telles que visées à l'article 2-2° du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000.

Il est précisé que le dernier coefficient L connu publié au Journal Officiel est défini comme suit :

$$L = 0.4 + 0.4 \text{ ICHTTSI} + 0.2 \text{ PPEI}$$

ICHTTSI<sub>o</sub>                  PPEI<sub>o</sub>

Formule dans laquelle :

- « ICHTTSI » est la dernière valeur de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle
- « PPEI » est la valeur définitive de la dernière valeur de l'indice des Prix à la Production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français) connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSI<sub>o</sub> et PPEI<sub>o</sub> » sont les dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ainsi, chaque année le loyer sera indexé suivant la formule suivante :

$$\text{Loyer 1} = \text{loyer0} \times L$$

Où :

Loyer 1 = Loyer à payer l'année considérée

Loyer0 = Loyer ou indemnité annuels de référence, tel qu'indiqué dans le bail et la convention d'indemnisation définitifs.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice de remplacement ou à défaut de celui le plus voisin possible parmi ceux restant

De même, si les modalités d'indexation du contrat d'achat d'énergie venaient à être modifiées, l'indice alors défini viendrait se substituer à l'indice ci-dessus

## 15.2 - Valeur des indemnités

### Cas d'un terrain où il n'y a pas d'exploitant, autre que le propriétaire

- Une indemnité annuelle de **5000 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).

### Cas d'un terrain où l'exploitant est différent du propriétaire ou de l'usufruitier

- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).
- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée à l'exploitant.

## 15.3 - Divers

Les montants déterminés au point 15.2 couvrent l'indemnisation globale du Propriétaire et de l'exploitant du chef de l'installation et de l'exploitation d'une (de plusieurs) éolienne(s) sur le(s) terrain(s) visé(s) par la présente convention.

Les câbles électriques destinés à évacuer l'électricité sont enterrés à une profondeur d'au moins un mètre et nécessite le creusement d'une tranchée d'environ 0,4 mètres de large, les Preneurs pourront réaliser toutes tranchées nécessaires pour faire passer tels câbles, les remplacer, aucun arbre ni construction quelconque ne devra être planté sur le passage et alentours des lignes électriques

#### Indemnité

Le câble enterré seul, lui, fera l'objet d'une indemnité unique, calculée en fonction de la longueur de la servitude sur le domaine privé, versé au moment des travaux. Cette disposition ne s'applique pas à la voirie publique.

Le montant de cette redevance est fixée à **10 € le mètre linéaire**, due au Propriétaire.

Le montant sera réglé dans les cinq (5) mois de la mise en service du parc éolien.

L'Exploitant sera indemnisé pour les dégâts engendrés par la réalisation de cette tranchée selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou à défaut de barème dire d'expert.

Au cas où l'accès à une éolienne ne pourrait se faire par les chemins existants, un chemin d'accès permanent devra être créé. Les Preneurs s'engagent à ce que la largeur de l'accès soit au maximum de 4.50 mètres et supporter des charges de 12 tonnes par essieu environ, quelle que soit la saison, le chemin sera maintenu durant la phase d'exploitation. Ces voies pourront être empruntées à titre principal par les Preneurs ou ses ayants droits, de jour comme de nuit. Leur entretien sera fait aux frais exclusifs des Preneurs. Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

Les emprises permanentes relatives aux chemins d'accès et virages dans le but d'accéder à la plate-forme, ainsi que la dite plate-forme, feront l'objet d'une redevance annuelle en faveur du Propriétaire et le cas échéant, d'une indemnisation pour préjudices agricoles liés à la présence de l'emprise (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

Cette redevance annuelle et le cas échéant, cette indemnité, seront indexées aux mêmes conditions que la redevance principale et est fixée à **1€ le mètre carré**.

#### Poste de livraison (PDL)

Le propriétaire d'une parcelle faisant l'objet de l'installation d'un Poste de livraison peut prétendre à une indemnisation annuelle dont le montant s'élève à 600 (six cents) Euros, sauf le cas où la même parcelle reçoit déjà une éolienne.

L'indemnité, si elle s'applique est payée annuellement à terme échue, pour la première fois «prorata temporis» à la fin de l'année où le bail Emphytéotique est conclu.

#### Eventuelles destructions partielles de culture

Tous les autres travaux nécessaires à la phase d'installation et d'exploitation, dont les dommages sont instantanés, seront indemnisés selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou, à défaut de barème, à dire d'expert.

#### Zones d'éviction temporaires

Les zones d'éviction temporaires en dehors de la surface prise à bail, telles que les aménagements de virage, les zones de stockages de terre et les créations de surfaces supplémentaires pour les plates formes au-delà de 924 mètres carrés standards, feront l'objet d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de la zone (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

L'indemnité versée sera à hauteur de **deux fois** les barèmes de la Chambre d'Agriculture, par année d'occupation, ou à défaut de barème, à dire d'expert.

#### **15.4 Termes de paiement**

A compter de la déclaration de travaux, le preneur versera les redevances annuelles au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant.

Les versements suivants seront effectués, au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant, à chaque date anniversaire du premier versement, date à laquelle les montants seront révisés suivant l'indexation décrite à l'Article 15 - Alinéa 1 « Révision indexée ».

#### **Article 16 : Autorisation de travaux et de survol des pales**

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs éoliennes seraient implantées dans des parcelles mitoyennes n'appartenant pas au promettant-proprétaire ou au promettant-usufruitier, ces derniers donnent d'ores et déjà leur accord pour :

- Le survol des parcelles dont ils sont propriétaires par les pales de la (des) éolienne(s), quel que soit la surface couverte. Le survol des terrains mitoyens et non concernés par l'implantation d'une éolienne implique en faveur du promettant-proprétaire le versement d'une indemnité annuelle d'un montant de **250 (deux cent cinquante) €**.
- La pose d'un câble électrique enterré
- La création d'une plate-forme de montage
- Tous autres travaux nécessaires à la phase de chantier et à l'exploitation des éoliennes

#### **Article 17 : Droit de préférence en cas de vente de terrains**

Dans le cas où le propriétaire vend les terrains concernés par l'implantation de l'éolienne et des équipements induits, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses du contrat par l'acquéreur de ses biens.

Par ailleurs, au cas où l'ensemble de la parcelle dans laquelle est située l'assiette de l'éolienne et des aménagements induits est mis en vente, l'exploitant qui fait usage de son droit de préemption acquiert l'intégralité du bien mis en vente, y compris l'assiette des installations des éoliennes. A défaut d'acquisition par l'exploitant, les preneurs peuvent se porter acquéreur. A conditions équivalentes, la proposition des preneurs est retenue en priorité par le propriétaire.

#### **Article 18 : Charges, Entretien et jouissances**

Toutes les charges et taxes éventuelles directement relatives à la réalisation de la (des) turbine(s) éolienne(s) ainsi qu'à l'exploitation et à l'entretien de celle(s)-ci sont à la charge des Preneurs.

Tous les produits résultant de l'exploitation de la (les) turbine(s) éolienne(s) reviennent aux Preneurs.

Le Propriétaire renonce dès à présent et pour lors, à son droit d'incorporation de toutes les installations mises en place par les Preneurs sur les terrains visés par la présente convention.

L'ensemble des immeubles par destination et des meubles nécessaires à la bonne exploitation de la (des) turbine(s) éolienne(s) restent et resteront la propriété exclusive des Preneurs.

Les Preneurs et leurs mandataires auront toujours accès aux installations mises en place afin d'en assurer l'inspection, l'exploitation, l'entretien et la réparation.

Les installations établies par les preneurs seront entretenues par eux en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

A l'inverse, le chemin d'accès à (aux) l'éolienne(s) ainsi que ses caractéristiques mécaniques ne devront pas être altérées par l'utilisation que pourraient en faire les bailleurs, qui seront toujours libres d'en user sous cette réserve.

## **Article 19 : Responsabilités**

Les preneurs sont responsables des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Ils contracteront, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier et pendant la période d'exploitation.

Le Propriétaire préserve les Preneurs de tout dommage lié à toutes réclamations de tiers, en ce compris les réclamations juridiques ou financières des autorités compétentes, concernant ou résultant d'une pollution du sol connue ou inconnue ; sauf si le Propriétaire démontre que cette pollution est le seul fait du Producteur.

## **Article 20 : Remise en état du site**

Les garanties financières et la remise en état du site devront respecter les dispositions de l'arrêté du 26 Août 2011 (annexe 1) relatif à la remise en état et la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent paru au J O du 27 août 2011 ou à toutes autres dispositions ou loi applicable à la date de demandes d'autorisations de construire et d'exploitation.

A l'expiration de la concession des terrains ou à la résiliation, les éoliennes seront démontées par les preneurs. La partie supérieure des fondations sera enlevée, jusqu'à une profondeur de 2,00 m sous la surface du sol avec enlèvement de toutes installations électriques situées à 10 mètres autour de l'éolienne ou du poste de livraison.

## **Article 21 – Confidentialité**

Pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'à 5 ans après l'installation de la (des) turbines éolienne(s) le Propriétaire et l'Exploitant considèrent le contenu de la présente convention, ainsi que les éventuelles annexes et études concernant la mise en place des installations, comme confidentiels et ne communiquera pas ces informations à des tiers sans l'autorisation écrite des Preneurs, sauf à la demande expresse des autorités compétentes ; les Preneurs devant toujours être avertis.

Ne sont pas considérés comme des tiers pour le présent article : les assureurs des parties, les employés qui, de par leur fonction doivent avoir accès à ces informations, les conseillers fiscaux et juridiques ainsi que les réviseurs d'entreprises.

Les informations communiquées par les Preneurs au Propriétaire et l'Exploitant dans le cadre de la présente convention restent la propriété exclusive du Producteur. Ceci vaut également pour toutes informations obtenues ou communiquées au Propriétaire et l'Exploitant pendant la période précédant la signature de la présente convention.

Les informations résultant de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de la (des) turbine(s) éolienne(s) sont propriété des Preneurs.

## **Article 22 - Divers**

### 22.1 Intégralité de l'accord

Les parties conviennent expressément que la présente convention contient l'intégralité de l'accord intervenu entre elles relatif à l'objet décrit. Ainsi, notamment la correspondance, les négociations ou propositions et tous autres documents préalables au présent accord sont considérés comme étant inexistantes.



## 22.2 Modification de l'accord

Toute modification ultérieure de l'accord et tout avenant ou nouvelle convention en lien avec le présent accord seront uniquement valables s'ils sont stipulés expressément et par écrit par toutes les Parties intéressées. Aucune des parties ne pourra (notamment) se prévaloir d'une modification verbale ou tacite du protocole ou de l'existence d'un avenant ou nouvel accord verbal ou tacite.

## 22.3. Titres

Les titres des clauses et paragraphes du présent accord sont à titre indicatif uniquement et ne doivent pas influencer sur leur interprétation.

## 22.4. Renonciation

Toute renonciation à un droit quelconque découlant du présent contrat devra être expressément constatée dans un écrit émanant de la partie qui renonce à ce droit. Aucune partie ne pourra notamment se prévaloir d'une renonciation verbale ou tacite de l'autre partie à un droit découlant du présent accord.

## 22.5. Nullité d'une clause

La nullité ou la caducité d'une clause du présent accord n'affectera pas la validité des autres clauses sauf si cette clause constitue un élément essentiel de l'accord intervenu entre les parties.

En cas de nullité/caducité d'une clause, les parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivra le même objectif que la clause nulle/caduque et aura, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel.

## **Article 23- Droit applicable**

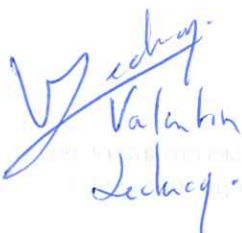
Le présent protocole est régi par le droit français.


Fait en .....<sup>2</sup> exemplaires, à <sup>Nambo</sup>....., le <sup>18/10/16</sup>....., chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

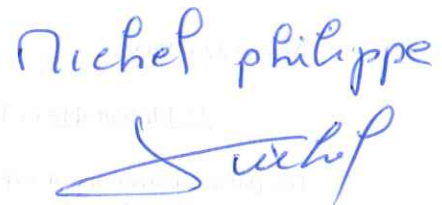
JAZENEUIL ENERGIES SAS

Le Propriétaire

L'Exploitant

  
Valentin  
Leclercq

  
R. Beusse  
R. Beusse Epithe

  
Michel Philippe  
Michel

**Promesse d'un droit de bail emphytéotique et/ou de servitudes**  
en vue de la construction et l'exploitation d'un Parc Éolien

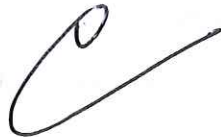
**Entre, d'une part :**

La société JAZENEUIL ENERGIES, société par actions simplifiée, au capital de 121 940 €, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) de Sedan (08) sous le numéro 484 739 271, dont le siège social est situé 19 avenue Charles de Gaulle 08300 RETHEL, représentée par Jean François COLNARD, en sa qualité de négociateur Foncier, dûment habilité à cet effet par Thierry BOIVINET en sa qualité de Directeur Général

Dénommée ci-après le **Bénéficiaire**

**Et, de deuxième part :**

Mr Caron Pierre et Mmc Caron  
15 rue Henri Barbasse  
59 281 Rumilly en Cambresis



Ci-après dénommé (s) le **Propriétaire**,

**Et, de troisième part :**

L'**exploitant** (si l'exploitant est différent du propriétaire) :

Ci-après dénommé (e) l'**Exploitant**,

Ensemble dénommées « **les Parties** »

PC VIL  
K

## EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

La société JAZENEUIL ENERGIES est notamment spécialisée dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique utilisant comme source primaire l'énergie éolienne.

Son siège social est situé 19 avenue Charles de Gaulle 08300 RETHEL

Elle peut être contactée, pour toute demande ou pour toute réclamation, par courrier,

- à l'adresse de son siège social,
- ou en contactant l'un de ses représentants

Monsieur Jean François COLNARD

par téléphone 0660486378

ou par courriel colnard.jf@gmail.com

La société JAZENEUIL ENERGIES a décidé, dans le cadre de cet objet, d'engager des études en vue de la conception et l'exploitation d'un parc éolien, sur le territoire des communes de Nurlu, Moislains, Etricourt Manancoiurt, Equancourt, Sorel, Fins dans le département de la Somme.

L'emprise de terrain des installations sur le terrain du Propriétaire serait de l'ordre +/- 2000 m<sup>2</sup> par turbine. Les éoliennes auront une hauteur de mat de 80 à 130 mètre et un diamètre de rotor de 80 à 140 mètres.

Selon la nature du sol, il pourrait aussi être nécessaire, pendant et après la réalisation de la turbine éolienne, de garder une zone de travail permanente stabilisée (environ 30 x 40 m), afin de pouvoir garantir l'intervention immédiate de matériel lourd en cas de panne ou d'entretien spécial. Cette zone ne serait pas exploitable de manière agricole et serait incluse dans le droit de bail, elle serait éventuellement empierrée ou recouverte d'un matériau facilitant l'accès. L'entretien des emprises permanentes des installations et de l'éventuelle zone de travail stabilisée est à la charge du bénéficiaire.

Il sera également nécessaire d'aménager un accès par et aux frais du Bénéficiaire entre le lieu d'installation de la (des) turbine(s) éolienne(s) et le réseau routier public ou privé.

La zone stabilisée sera établie sur toute la longueur entre le chemin communal et l'éolienne.

### EN SUITE DE QUOI :

De façon préalable à l'engagement de ces études, la société JAZENEUIL ENERGIES a contacté le promettant qui est le Propriétaire de terrains sur lesquels pourrait être construit et exploité le parc éolien.

Il a également contacté l'Exploitant des terrains concernés.

Le présent document est constitué de deux principaux chapitres qui ont pour objet :

- De régir les relations entre les Parties durant les phases d'étude et d'obtention des autorisations administratives : c'est l'objet des articles 1 à 10 qui précisent les conditions contractuelles de la présente ;
- De définir les dispositions contractuelles durant les phases de construction et d'exploitation du parc éolien : c'est l'objet des articles 11 à 20 qui définissent les conditions du futur contrat de bail et/ou autres droits de passage ou de servitude sur lesquelles les Parties s'accordent dès à présent.

Cet accord des Parties inclut les dispositions de la promesse, considérées d'ores et déjà comme pouvant être reconduites dans le contrat de bail et de constitution de servitudes sans modification et qui en conséquence n'ont pas été reprises explicitement dans le chapitre « Conditions du contrat de superficie ».

PC V.L  
J

# 1 - CONDITIONS DE LA PROMESSE D'UN DROIT DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ET DE CONSTITUTION DE SERVITUDES

## Article 1 : Objet de la promesse

Le Propriétaire s'engage à octroyer au Bénéficiaire un droit de bail emphytéotique et de constitution de servitudes, selon les conditions ci-après indiquées, sur le (les) terrain(s) suivant(s), dans l'état où il(s) se trouve(nt) au moment de la signature de la présente promesse et aux fins de réaliser les aménagements ayant pour objet l'installation d'une ou plusieurs éoliennes / poste de livraison décrites dans l'exposé préliminaire :

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
Sonel	D2	119 7	La Grosse bare Bois Rincette

Le Propriétaire s'engage à accorder au bénéficiaire le droit de réaliser tous les travaux nécessaires à la construction et à l'exploitation du parc éolien, à la création d'une plate-forme de montage, à la pose d'un câble électrique enterré et au survol des pales de la ou des éoliennes sur les parcelles mentionnées ci-dessus.

## Article 2 : Mise à disposition

Afin de permettre la réalisation de la phase d'étude, le Propriétaire donne l'autorisation exclusive au Bénéficiaire de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes / poste de livraison sur les terrains indiqués dans le tableau ci-dessus dont il est propriétaire en ce compris l'installation d'un mât de mesure.

## Article 3 : Durée de la promesse

La présente promesse est valable pour une durée de cinq (5) années à compter de la signature de la présente convention. Si pour quelque motif que ce soit, à l'expiration de ce délai de cinq (5) ans à compter de la signature de la promesse, les autorisations nécessaires à la construction du Parc éolien n'avaient pas été obtenues et le bail n'était pas signé, chacune des Parties sera en droit, sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois, de mettre fin à la Promesse et ce, sans indemnité de part et d'autre. La Promesse sera toutefois automatiquement prorogée, sans que les Parties ne puissent la résilier unilatéralement, en cas de dépôt de demande de permis de construire ou en cas de permis de construire délivré si, pour des raisons techniques indépendantes de sa volonté, la Société était empêchée de commencer les travaux de construction relatifs au Parc éolien et ce, jusqu'au jour le plus reculé de ces deux dates : (i) le jour où l'impossibilité de réaliser les travaux est levée, ou (ii) le jour où le refus de l'administration de consentir le permis de construire est devenu définitif et non susceptible de recours, ou (iii) le dernier jour de validité de l'autorisation obtenue.

PC  
7  
V.L

#### **Article 4 : Fin de la promesse**

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent positives, il est convenu qu'un contrat octroyant au Bénéficiaire un droit de bail et de constitution de servitudes sur les zones et surfaces nécessaires à l'exploitation du parc éolien se substitue à la présente promesse.

Ce contrat inclura la durée de réalisation des travaux et la période d'exploitation.

Le Propriétaire et l'Exploitant en seront informés par le notaire du bénéficiaire.

Le Propriétaire et l'Exploitant s'engagent à signer, à la première demande du Bénéficiaire, une convention d'octroi d'un droit de bail et de constitution de servitudes au profit du Bénéficiaire, appliquant, en fonction des caractéristiques de l'objet à construire, les dispositions indiquées au Chapitre 2 : « Conditions du futur droit de superficie ».

Le Bénéficiaire peut mettre fin par anticipation à la mise à disposition avant le terme défini à l'Article 3 « Durée de la promesse », sans indemnité de part et d'autre, dans toute hypothèse et pour quelle que cause que ce soit entraînant l'arrêt du projet de centrale éolienne sur les terrains visés par la présente convention.

#### **Article 5 : Concours du Propriétaire**

Le Propriétaire ou son représentant s'engage à fournir à la première demande toute information et tout élément au Bénéficiaire pour connaître le statut juridique des terrains en cause et notamment connaître l'existence d'un bail à ferme, d'un usufruitier ou d'un propriétaire indivis. Tels que : acte de propriété, transmission aux héritiers, servitudes attenantes aux parcelles concernées, baux concédés et autres documents.

#### **Article 6 : Faculté de substitution**

Le Bénéficiaire se réserve le droit de céder ses droits ou de se substituer à tout tiers ou société de son choix qui devront respecter les termes du contrat dans leur intégralité. Le Bénéficiaire s'engage à informer le Propriétaire et l'Exploitant de toute substitution ou cession.

Le Propriétaire et l'Exploitant donnent d'ores et déjà leur accord à cette faculté de substitution.

#### **Article 7 : Exclusivité**

Le Propriétaire déclare n'avoir consenti aucun droit ni ne consentir pour le futur aucun droit autre que le bail à ferme, auprès d'autres personnes ou sociétés pendant la durée de la présente et sur les parcelles objet de la présente promesse.

Le Propriétaire s'engage à refuser l'implantation de toute construction qui serait de nature à gêner la construction ou l'exploitation du parc éolien sur l'ensemble des parcelles contiguës à la (aux) parcelle(s) faisant l'objet de la présente promesse, dont il est également le propriétaire.

#### **Article 8 : Cession de terrains**

En cas de transmission, de vente, de cession, de donation des terrains ou de démembrement de propriété, le Propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans l'acte qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Il s'engage également à en informer le Bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai d'un (1) mois à compter de la signature de l'acte.

PC V.L  
R

### **Article 9 : Changement d'exploitant des terrains**

En cas de changement d'exploitant des terrains, le Propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans le nouveau contrat d'exploitation de quelque nature qu'il soit, qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Le Propriétaire s'engage à avertir le Bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci dans un délai d'un (1) mois suivant la date du changement.

## **2 - CONDITIONS DU FUTUR CONTRAT DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ET DE CONSTITUTION DE SERVITUDES**

### **Article 10 : Existence d'un bail rural**

Par la présente, dans l'hypothèse où la phase préalable se révèle positive, le Propriétaire et l'Exploitant donnent d'ores et déjà leur accord, pour signer un avenant au bail rural en vigueur qui exclura dudit bail la surface des terres concernée par l'assiette de(s) l'éolienne(s) et de leurs installations annexes.

En contrepartie, le Propriétaire et le Bénéficiaire s'obligent à respecter les dispositions reprises ci-après, en particulier celles concernant le versement d'une redevance annuelle à l'Exploitant, la remise en état des lieux, le droit de préférence sur l'assiette des installations au profit de l'Exploitant en cas de vente de l'ensemble de la / des parcelle(s).

Ces dispositions s'appliquent à toute la durée d'exploitation des éoliennes, à savoir la période initiale et les reconductions du bail et de la convention de constitution de servitudes.

Au terme de l'exploitation des éoliennes et après remise en état des lieux par le Bénéficiaire, le Propriétaire s'engage à réattribuer l'assiette de l'éolienne et des parties annexes au titulaire du bail à ferme de la / des parcelle(s) amputée(s).

Les dispositions relatives aux autorisations de travaux, à la réalisation du contrat de bail et de constitution de servitudes, aux modalités de versement de la redevance sont incluses dans les actes concernant l'implantation des éoliennes. A ce titre l'Exploitant est cosignataire de la convention.

### **Article 11 : Durée du contrat de bail emphytéotique et de constitution de servitudes**

La durée du contrat de bail emphytéotique et de constitution de servitudes sera fixée à quarante (40) ans à compter de la levée de la promesse par le Bénéficiaire.

Au delà, le Bénéficiaire pourra, moyennant préavis par lettre recommandée expédiée au Propriétaire au moins un (1) an avant l'expiration du droit de bail et de constitution de servitudes, prolonger ce droit, une ou plusieurs fois, par tranches de cinq (5) années.

Le Bénéficiaire se réserve toutefois le droit de mettre fin de façon anticipée au droit de bail et de servitudes qui lui serait octroyé. Cette résiliation anticipée sera notifiée au Propriétaire et à l'Exploitant par lettre recommandée et donnera au Propriétaire le droit à une indemnité de résiliation correspondant à la redevance due au titre d'une année (le cas échéant, au prorata de la date de résiliation) par turbine réellement installée et opérationnelle pour laquelle la résiliation est notifiée.

### **Article 12 : Cession ou reprise du contrat de bail emphytéotique et de constitution de servitudes**

Le Bénéficiaire a toute faculté de céder à toute personne ou société de son choix le bénéfice du contrat de bail et de constitution de servitudes. Quelles que soient les causes de la cession ou de la reprise, les obligations liées au contrat de bail et de constitution de servitudes devront être intégralement respectées par le repreneur. Le Bénéficiaire s'engage à informer les signataires du bail de l'identité du repreneur.

PC VL  
J

### Article 13 : Acte authentique - Enregistrement

Le Propriétaire et l'Exploitant s'engagent à signer, à la première requête, l'acte authentique contenant les dispositions définies par la présente promesse.

Le choix du notaire instrumentant chargé de la passation de l'acte revient au seul Bénéficiaire.

Les frais de rédaction du contrat de bail emphytéotique entre le Bénéficiaire et le Propriétaire et de son enregistrement, qui est expressément requis, seront à la charge du Bénéficiaire.

Il en sera de même pour les éventuels frais de rédaction et d'enregistrement concernant la modification du bail rural entre le Propriétaire et l'Exploitant.

### Article 14 : Conditions financières

#### 14.1 - Principe

Le fait d'implanter une (ou plusieurs) éolienne(s) en totalité ou partiellement sur le (les) terrain(s) précité(s) implique en faveur du Propriétaire le versement d'une indemnité, et en faveur de l'Exploitant le versement d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de l'éolienne (gêne à la culture et perte de superficie exploitable).

Ces deux indemnités seront versées annuellement selon les termes définis à l'Article 15 - Alinéa 4 «Termes de paiement ».

Ces indemnités seront indexées sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité défini par l'arrêté du 17 juin 2014 *fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent implantées à terre.*

Il est précisé que l'indice L est défini comme suit :

$$L = 0,4 + 0,4 \times \text{ICHTrev-TS}/\text{ICHTrev-TS0} + 0,2 \times \text{FMOABE0000}/\text{FMOABE00000}$$

formule dans laquelle :

- 1° ICHTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre de chaque année de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;
- 2° FMOABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre de chaque année de l'indice de prix de production de l'industrie française pour le marché français pour l'ensemble de l'industrie ;

ICHTrev-TS0 et FMOABE00000 sont les dernières valeurs définitives des indices ICHTrev-TS et FMOABE0000 connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ainsi, chaque année le loyer sera indexé suivant la formule suivante :

$$\text{Loyer 1} = \text{loyer0} \times L$$

Où :

$$\text{Loyer 1} = \text{Loyer à payer l'année considérée}$$

Loyer0 = Loyer ou indemnité annuels de référence, tel qu'indiqué dans le bail et la convention d'indemnisation définitifs.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice de remplacement ou à défaut de celui le plus voisin possible parmi ceux restant.

De même, si les modalités d'indexation du contrat d'achat d'énergie venaient à être modifiées, l'indice alors défini viendrait se substituer à l'indice ci-dessus

PC VIL  
K

## 14.2 - Valeur des indemnités

### Cas d'un terrain où il n'y a pas d'Exploitant

- Une indemnité annuelle de 5000 € **par mégawatt installé** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au Propriétaire
- Une indemnité annuelle de 600€ **pour le(s) poste(s) de livraison éventuellement installé** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire.

### Cas d'un terrain où il existe un Exploitant, qui est différent du Propriétaire

- Une indemnité annuelle de 2500 € **par mégawatt installé** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au Propriétaire
- Une indemnité annuelle de 2500 € **par mégawatt installé** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée à l'Exploitant
- Une indemnité annuelle de 300 € **pour le(s) poste(s) de livraison éventuellement installé** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au Propriétaire.
- Une indemnité annuelle de 300 € **pour le(s) poste(s) de livraison éventuellement installé** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée à l'Exploitant.

En cas de pluralité de Propriétaires, l'indemnité est payée à parts égales aux Propriétaires.

## 14.3 - Divers

Les montants déterminés au point 14.2 couvrent l'indemnisation globale du Propriétaire et de l'Exploitant du chef de l'installation et de l'exploitation d'une (de plusieurs) éolienne(s) ou poste(s) de livraison sur le(s) terrain(s) visé(s) par la présente convention ainsi que de la servitude de passage de câble.

Les câbles électriques destinés à évacuer l'électricité sont enterrés à une profondeur d'au moins un mètre et nécessite le creusement d'une tranchée d'environ 0,4 mètres de large, le Bénéficiaire pourra réaliser toutes tranchées nécessaires pour faire passer tels câbles, les remplacer, aucun arbre ni construction quelconque ne devra être planté sur le passage et alentours des lignes électriques

### Indemnité

Le câble enterré seul, lui, fera l'objet d'une indemnité unique, calculée en fonction de la longueur de la servitude sur le domaine privé. Cette disposition ne s'applique pas à la voirie publique.

Le montant de cette redevance est fixée à **10 € le mètre linéaire**, due au Propriétaire.

Le montant sera réglé dans les douze (12) mois de la date à laquelle les travaux ont commencé. Cette date est attestée par la date de dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier.

L'Exploitant sera indemnisé pour les dégâts engendrés par la réalisation de cette tranchée selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou à défaut de barème, à dire d'expert.

Au cas où l'accès à une éolienne ne pourrait se faire par les chemins existants, des chemins d'accès permanent devront être créés. Le Bénéficiaire s'engage à ce que la largeur de l'accès soit au maximum de 4.50 mètres et qu'il puisse supporter des charges de 12 tonnes par essieu environ, quelle que soit la saison. Les chemins seront maintenus durant la phase d'exploitation. Ces voies pourront être empruntées à titre principal par le Bénéficiaire ou ses ayants droits, de jour comme de nuit. Leur entretien sera fait aux frais exclusifs du Bénéficiaire. Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

Les emprises permanentes relatives aux chemins d'accès et virages dans le but d'accéder à la plate-forme, ainsi que ladite plate-forme, feront l'objet d'une redevance annuelle en faveur du Propriétaire et le cas



échéant, d'une indemnisation pour préjudices agricoles liés à la présence de l'emprise (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'Exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

Cette redevance annuelle et le cas échéant, cette indemnité, seront indexées aux mêmes conditions que la redevance principale et est fixée à **1 € le mètre carré**.

#### Poste de livraison (PDL)

Le site objet du présent protocole pourra être potentiellement favorable à l'installation d'un poste électrique, point de livraison de la production électrique de la centrale éolienne. Le Bénéficiaire en a informé le Propriétaire et l'Exploitant signataires des présentes. Le cas échéant, le Propriétaire autorise la domiciliation d'un établissement secondaire.

Une redevance annuelle sera versée pendant toute la durée d'exploitation, elle est fixée à :

**600€** si le Propriétaire est aussi l'Exploitant de la parcelle désignée

**300€** pour le Propriétaire non exploitant et **300€** pour l'Exploitant désigné

Cette redevance annuelle sera indexée aux mêmes conditions que la redevance principale.

#### Eventuelles destructions partielles de culture

Tous les autres travaux nécessaires à la phase d'installation et d'exploitation, dont les dommages sont instantanés, seront indemnisés selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou, à défaut de barème, à dire d'expert.

#### Zones d'éviction temporaires

Les zones d'éviction temporaires en dehors de la surface prise à bail, telles que les aménagements de virage, les zones de stockages de terre et les créations de surfaces supplémentaires pour les plates formes au-delà de 924 mètres carrés standards, feront l'objet d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de la zone (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'Exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

L'indemnité versée sera à hauteur de **deux (2) fois** les barèmes de la Chambre d'Agriculture, par année d'occupation, ou à défaut de barème, à dire d'expert.

#### **14.4 Termes de paiement**

A compter de la déclaration de travaux, le Bénéficiaire versera les redevances annuelles au Propriétaire et à l'Exploitant.

Les versements suivants seront effectués, au Propriétaire et à l'Exploitant, à chaque date anniversaire du premier versement, date à laquelle les montants seront révisés suivant l'indexation décrite à l'Article 15 - Alinéa 1 « Révision indexée ».

#### **Article 15 : Autorisation de travaux et de survol des pales**

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs éoliennes seraient implantées dans des parcelles mitoyennes n'appartenant pas au Propriétaire ou n'étant pas exploitée par l'exploitant, ces derniers donnent d'ores et déjà leur accord pour :

- Le survol des parcelles dont ils sont Propriétaire et/ou Exploitant par les pales de la (des) éolienne(s), quel que soit la surface couverte. Le survol des terrains mitoyens et non concernés par l'implantation d'une éolienne implique en faveur du Propriétaire et ou de l'Exploitant le versement d'une indemnité annuelle d'un montant de mille (**1000**) € par parcelle survolée. Cette indemnité sera versée à 50% au propriétaire et 50% à l'Exploitant. Toutefois dans le cas où le Propriétaire et/ou l'Exploitant auraient plusieurs

PC V.L  
K

parcelles survolées par une même éolienne non implantée dans la dite parcelle, l'indemnité serait limitée à 1000€ par an.

- La pose d'un câble électrique enterré
- La création d'une plate-forme de montage
- Tous autres travaux nécessaires à la phase de chantier et à l'exploitation des éoliennes

#### **Article 16 : Droit de préférence en cas de vente de terrains**

Dans le cas où le Propriétaire vend les terrains concernés par l'implantation de l'éolienne et des équipements induits, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses du contrat par l'acquéreur de ses biens.

Par ailleurs, au cas où l'ensemble de la parcelle dans laquelle est située l'assiette de l'éolienne et des aménagements induits est mis en vente, l'Exploitant qui fait usage de son droit de préemption acquiert l'intégralité du bien mis en vente, y compris l'assiette des installations des éoliennes. A défaut d'acquisition par l'Exploitant, le Bénéficiaire peut se porter acquéreur. A conditions équivalentes, la proposition du Bénéficiaire est retenue en priorité par le propriétaire.

#### **Article 17 : Charges, Entretiens et jouissances**

Toutes les charges et taxes éventuelles directement relatives à la réalisation de la (des) turbine(s) éolienne(s) ainsi qu'à l'exploitation et à l'entretien de celle(s)-ci sont à la charge du Bénéficiaire.

Tous les produits résultant de l'exploitation de la (des) turbine(s) éolienne(s) reviennent au Bénéficiaire.

Le Propriétaire renonce dès à présent et pour lors, à son droit d'incorporation de toutes les installations mises en place par le Bénéficiaire sur les terrains visés par la présente convention.

L'ensemble des immeubles par destination et des meubles nécessaires à la bonne exploitation de la (des) turbine(s) éolienne(s) restent et resteront la propriété exclusive du Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire et son mandataire auront toujours accès aux installations mises en place afin d'en assurer l'inspection, l'exploitation, l'entretien et la réparation.

Les installations établies par le Bénéficiaire seront entretenues par eux en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

A l'inverse, le chemin d'accès à (aux) l'éolienne(s) ainsi que ses caractéristiques mécaniques ne devront pas être altérés par l'utilisation que pourraient en faire le Propriétaire et l'Exploitant, qui seront toujours libres d'en user sous cette réserve.

#### **Article 18 : Responsabilités**

Le Bénéficiaire est responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Il contractera, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier et pendant la période d'exploitation.

Le Propriétaire préserve le Bénéficiaire de tout dommage lié à toutes réclamations de tiers, en ce compris les réclamations juridiques ou financières des autorités compétentes, concernant ou résultant d'une pollution du sol connue ou inconnue ; sauf si le Propriétaire démontre que cette pollution est le seul fait du Bénéficiaire.

#### **Article 19 : Remise en état du site**

Les garanties financières et la remise en état du site devront respecter les dispositions de l'arrêté du 26 Août 2011 *relatif à la remise en état et la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent* (ANNEXE 3) ou à toutes autres dispositions ou loi applicable à

↑ C V.L  
R

la date des demandes d'autorisations de construire et d'exploiter. Conformément avec cet arrêté, l'excavation du socle en béton sera effectuée sur une profondeur de 2 mètres.

A l'expiration de la concession des terrains ou à la résiliation, les éoliennes seront démontées par le Bénéficiaire, dans les conditions prévues par 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*, repris en **ANNEXE 3**.

## **Article 20 – Confidentialité**

Pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'à cinq (5) ans après l'installation de la (des) turbine(s) éolienne(s) le Propriétaire et l'Exploitant considèrent le contenu de la présente convention, ainsi que les éventuelles annexes et études concernant la mise en place des installations, comme confidentiels et ne communiqueront pas ces informations à des tiers sans l'autorisation écrite du Bénéficiaire, sauf à la demande expresse des autorités compétentes ; le Bénéficiaire devant toujours être averti.

Ne sont pas considérés comme des tiers pour le présent article : les assureurs des Parties, les employés qui, de par leur fonction doivent avoir accès à ces informations, les conseillers fiscaux et juridiques ainsi que les réviseurs d'entreprises.

Les informations communiquées par le Bénéficiaire au Propriétaire et l'Exploitant dans le cadre de la présente convention restent la propriété exclusive du Bénéficiaire. Ceci vaut également pour toutes informations obtenues ou communiquées au Propriétaire et l'Exploitant pendant la période précédant la signature de la présente convention.

Les informations résultant de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de la (des) turbine(s) éolienne(s) sont propriété du Bénéficiaire.

## **Article 21 - Divers**

### 21.1 Intégralité de l'accord

Les Parties conviennent expressément que la présente convention contient l'intégralité de l'accord intervenu entre elles relatif à l'objet décrit. Ainsi, notamment la correspondance, les négociations ou propositions et tous autres documents préalables au présent accord sont considérés comme étant inexistantes.

### 21.2 Modification de l'accord

Toute modification ultérieure de l'accord et tout avenant ou nouvelle convention en lien avec le présent accord seront uniquement valables s'ils sont stipulés expressément et par écrit par toutes les Parties intéressées. Aucune des Parties ne pourra (notamment) se prévaloir d'une modification verbale ou tacite du protocole ou de l'existence d'un avenant ou nouvel accord verbal ou tacite.

### 21.3. Titres

Les titres des clauses et paragraphes du présent accord sont à titre indicatif uniquement et ne doivent pas influencer sur leur interprétation.

### 21.4. Renonciation

Toute renonciation à un droit quelconque découlant du présent contrat devra être expressément constatée dans un écrit émanant de la partie qui renonce à ce droit. Aucune partie ne pourra notamment se prévaloir d'une renonciation verbale ou tacite de l'autre partie à un droit découlant du présent accord.

PC V.L  
Z

### 21.5. Nullité d'une clause

La nullité ou la caducité d'une clause du présent accord n'affectera pas la validité des autres clauses sauf si cette clause constitue un élément essentiel de l'accord intervenu entre les Parties.

En cas de nullité/caducité d'une clause, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivra le même objectif que la clause nulle/caducue et aura, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel.

### 21.6. Médiation

En application de l'article L. 111-1 du Code de la consommation, le Propriétaire et l'Exploitant sont informés de leur possibilité de recourir à un médiateur de la consommation, conformément aux articles L. 616-1 et R. 616-1 du Code de la consommation, à savoir :

- le médiateur national de l'énergie « SOLLEN », sur le site internet <https://www.sollen.fr/case/submit/step0> ou par courrier, à l'adresse suivante : « Médiateur national de l'énergie Libre réponse n° 5925275443 PARIS Cedex 09 » ;
- ou le centre de médiation et de règlement amiable des huissiers de justice (Médicys), sur le site internet <http://www.medicys.fr/index.php/consommateurs/> ou par courrier, à l'adresse suivante : « Médicys 73 Boulevard de Clichy 75009 Paris ».

### 21.7. Construction et Exploitation soumises à autorisation préfectorale

En application de l'article R. 111-2, 4° du Code de la consommation, le Propriétaire et l'Exploitant sont informés que la construction et l'exploitation d'un parc éolien sont soumises à des autorisations administratives délivrées par le Préfet de la Somme (51 place de la République 80000 Amiens).

### **Article 22- Droit applicable**

Le présent protocole est régi par le droit français.

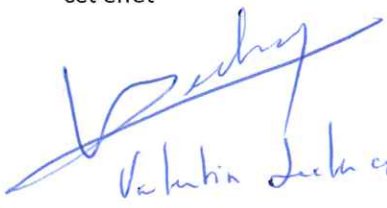
Le présent contrat comprend 11 pages, dont 4 annexes et un formulaire de rétractation détachable.

Fait en 2 exemplaires à Paris, le 18/10/16 (date) à 14h00 (heure),  
chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

Le Bénéficiaire, la société JAZENEUIL  
ENERGIES représentée par Jean  
François COLNARD, dûment habilité à  
cet effet

Le (s) Propriétaire(s)

L'(les) Exploitant(s)

  
Jean-François Colnard



CARON Père



CARON Josselin

V.L

**ANNEXE 1. INFORMATION PRECONTRACTUELLE**

Par la présente, le Propriétaire et l'Exploitant attestent avoir pris connaissance d'un exemplaire de la présente promesse dans son intégralité, y compris ses annexes, préalablement à sa conclusion avec la société JAZENEUIL ENERGIES, le 17/10/16.....(date) à 9h00.....(heure).

Cette information précontractuelle est conforme aux dispositions des articles L. 111-1 et suivants du Code de la consommation, dans sa version en vigueur à la date de signature des présentes.

Le(s) Propriétaire(s)

L'(les) Exploitant(s)



**ANNEXE 2. INFORMATION RELATIVE AU DROIT DE RETRACTATION ET FORMULAIRE DE RETRACTATION**  
**DETACHABLE**

**Droit de rétractation**

Conformément aux dispositions des articles L. 221-18 du Code de la consommation, vous avez le droit de vous rétracter du présent contrat sans donner de motif dans un délai de quatorze jours.

Le délai de rétractation expire **quatorze (14) jours** après le jour de la conclusion du contrat, ou, si ce délai expire un samedi, un dimanche, ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.

Pour exercer le droit de rétractation, vous devez nous notifier à JAZENEUIL ENERGIES, à l'adresse suivante 19 avenue Charles de Gaulle 08300 RETHEL, votre décision de rétractation du présent contrat au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguïté (par exemple, lettre envoyée par la poste, télécopie ou courrier électronique). Vous pouvez utiliser le modèle de formulaire de rétractation mais ce n'est pas obligatoire.

Pour que le délai de rétractation soit respecté, il suffit que vous transmettiez votre communication relative à l'exercice du droit de rétractation avant l'expiration du délai de rétractation.

---

---

**Formulaire de rétractation détachable**

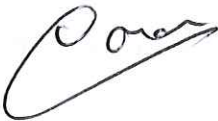
*Veillez compléter, détacher et renvoyer le présent formulaire **uniquement si vous souhaitez vous rétracter du contrat (de la promesse de bail et de constitution de servitudes).***


A l'attention de la société JAZENEUIL ENERGIES, :

Je soussigné(e) .....  
demeurant.....  
notifié par la présente ma rétractation de la promesse de bail et de constitution de servitude intitulée  
« *Promesse d'un droit de bail et/ou de servitudes en vue de la construction et l'exploitation d'un Parc Éolien* »,  
signée avec la société JAZENEUIL ENERGIES le  
.....  
portant sur les parcelles n°.....sur la commune de .....  
dont je suis le Propriétaire / l'Exploitant<sup>1</sup>.

Fait à ....., le .....

(Signature)

  
CARON Pierre

  
CARON Julien

---

<sup>1</sup> Rayer la mention inutile.

*Handwritten initials/signature in blue ink: "12 PC J"*

**ANNEXE 3. ARRÊTE DU 26 AOÛT 2011 RELATIF A LA REMISE EN ETAT ET A LA CONSTITUTION DES GARANTIES FINANCIERES POUR LES INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'ELECTRICITE UTILISANT L'ENERGIE MECANIQUE DU VENT**

NOR: DEVP1120019A

Version consolidée au 27 juillet 2016

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement,  
Vu le code de l'environnement, notamment le titre Ier de son livre V ;  
Vu l'avis des organisations professionnelles concernées ;  
Vu l'avis du Conseil supérieur de la prévention des risques technologiques en date du 22 mars 2011,

Arrête :

**Article 1**

Modifié par ARRÊTÉ du 6 novembre 2014 - art. 3

Les opérations de démantèlement et de remise en état des installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent prévues à l'article R. 553-6 du code de l'environnement comprennent :

1. 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.

2. L'excavation des fondations et le remplacement par des terres de caractéristiques comparables aux terres en place à proximité de l'installation :

— sur une profondeur minimale de 30 centimètres lorsque les terrains ne sont pas utilisés pour un usage agricole au titre du document d'urbanisme opposable et que la présence de roche massive ne permet pas une excavation plus importante ;

— sur une profondeur minimale de 2 mètres dans les terrains à usage forestier au titre du document d'urbanisme opposable ;

— sur une profondeur minimale de 1 mètre dans les autres cas.

3. La remise en état qui consiste en 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.

Les déchets de démolition et de démantèlement sont valorisés ou éliminés dans les filières dûment autorisées à cet effet.

**Article 2**

Le montant des garanties financières mentionnées aux articles R. 553-1 à R. 553-4 du code de l'environnement est déterminé par application de la formule mentionnée en annexe I au présent arrêté.

pc  
R

Vil

### Article 3

Modifié par ARRÊTÉ du 6 novembre 2014 - art. 4

L'exploitant réactualise tous les cinq ans le montant de la garantie financière, par application de la formule mentionnée en annexe II au présent arrêté

### Article 4

L'arrêté préfectoral d'autorisation fixe le montant initial de la garantie financière et précise l'indice utilisé pour calculer le montant de cette garantie.

### Article 5

Le directeur général de la prévention des risques est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

### Annexes

#### Annexe I

CALCUL DU MONTANT INITIAL DE LA GARANTIE FINANCIÈRE

$$M = N \times Cu$$

où

N est le nombre d'unités de production d'énergie (c'est-à-dire d'aérogénérateurs).

Cu est le coût unitaire forfaitaire correspondant au démantèlement d'une unité, à la remise en état des terrains, à l'élimination ou à la valorisation des déchets générés. Ce coût est fixé à 50 000 euros.

#### Annexe II

FORMULE D'ACTUALISATION DES COÛTS

Vous pouvez consulter la formule à l'adresse suivante :

[http://www.legifrance.gouv.fr/jopdf/common/jo\\_pdf.jsp?numJO=0&dateJO=20110827&numTexte=15&pageDebut=14542&pageFin=14543](http://www.legifrance.gouv.fr/jopdf/common/jo_pdf.jsp?numJO=0&dateJO=20110827&numTexte=15&pageDebut=14542&pageFin=14543)

où

Mn est le montant exigible à l'année n.

M est le montant obtenu par application de la formule mentionnée à l'annexe I.

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

Indexo est l'indice TP01 en vigueur au 1er janvier 2011.

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

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

Fait le 26 août 2011.

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur général de la prévention des risques,

L. Michel

*J. PC*

*V. L*





**Promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes  
en vue de l'exploitation d'un Parc Éolien**

**Entre, d'une part**

**JAZENEUIL ENERGIES SAS, 19 Avenue de Gaulle à RETHEL (08300)** , représentée par Mr Valentin LECLERCQ, en sa qualité de Prospecteur Foncier, dûment habilité à l'effet des présentes par Mr Thierry BOIVINET Directeur Général.

Dénommées ci-après **les Bénéficiaires ou les Preneurs**

**Et, de seconde part :**

Mr et Mme **MOISE Hubert et Bénédicte**  
**24 Route Mahanak**  
**80240 Nunka**

Ci-après dénommé (s) **le Promettant-propriétaire,**

**Et, de troisième part :**

**L'exploitant (si l'exploitant est différent du propriétaire) :**

Ci-après dénommé (e) **le Promettant-exploitant,**

H.M    V.L

## **EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE**

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** est notamment spécialisée dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique utilisant comme source primaire l'énergie éolienne.

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a décidé, dans le cadre de cet objet, d'engager des études en vue de la conception et l'exploitation d'un parc éolien, sur le site de **JAZENEUIL** du département de la Somme.

Cette société envisage d'installer sur les terrains retenus une ou plusieurs turbines éoliennes placées sur un pylône fixe dont les caractéristiques typiques actuelles sont, à titre indicatif : une hauteur de mât comprise entre 60 et 120 m, un diamètre de rotor compris entre 70 et 120 m et une cabine de transformation installée sur la plaque de fondation ou dans le pied de la tour.

L'emprise de terrain permanente des installations sur le terrain du Propriétaire serait de l'ordre +/- 320 m<sup>2</sup> par turbine.

Selon la nature du sol, il pourrait aussi être nécessaire, pendant et après la réalisation de la turbine éolienne, de garder une zone de travail permanente stabilisée (environ 25 x 30 m), afin de pouvoir garantir l'intervention immédiate de matériel lourd en cas de panne ou d'entretien spécial. Cette zone ne serait pas exploitable de manière agricole et serait incluse dans le droit de bail, elle serait éventuellement empierrée ou recouverte d'un matériau facilitant l'accès. L'entretien des emprises permanentes des installations et de l'éventuelle zone de travail stabilisée se fera d'un commun accord par les Preneurs au moment de la mise en service de la (des) turbine(s), selon la nature de l'exploitation des terrains concernés.

Il sera également nécessaire d'aménager un accès par et aux frais des Preneurs entre le lieu d'installation de la (des) turbine(s) éolienne(s) et le réseau routier public ou privé.

La zone stabilisée sera établie sur toute la longueur entre le chemin communal et l'éolienne.

### **EN SUITE DE QUOI :**

De façon préalable à l'engagement de ces études, **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a contacté le promettant qui est propriétaire de terrains sur lesquels pourrait être exploité le parc éolien.

Il a également contacté l'exploitant des terrains concernés.

Le présent document est constitué de deux principaux chapitres qui ont pour objet

- De régir les relations entre les parties durant les phases d'étude et d'obtention des autorisations administratives : c'est l'objet des articles 1 à 10 qui précisent les conditions contractuelles de la présente
- De définir les dispositions contractuelles durant les phases de construction et d'exploitation du parc éolien : c'est l'objet des articles 11 à 20 qui définissent les conditions du futur contrat de bail et/ou autres droits de passage ou de servitude sur lesquelles les parties se sont accordées dès à présent.

Cet accord des parties inclut les dispositions de la promesse, considérées d'ores et déjà comme pouvant être reconduites dans le contrat de superficie sans modification et qui en conséquence n'ont pas été reprises explicitement dans le chapitre « Conditions du contrat de superficie ».

## **1 - CONDITIONS DE LA PROMESSE D'OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE**

### **Article 1 : Objet de la promesse**

Le promettant-propriétaire s'engage à octroyer aux Bénéficiaires un droit de bail, selon les conditions ci-après indiquées, sur le (les) terrain(s) suivant(s), dans l'état où il(s) se trouve(nt) au moment de la signature de la présente promesse et aux fins de réaliser les aménagements ayant pour objet l'installation d'une ou plusieurs éoliennes décrites dans l'exposé préliminaire :

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
Equancourt Nante	C2 ZA Z3	189, 195 315 166 39, 49, 43 77 4	Les 13 Le bois des vauz. Les 8 La brasserie Au chemin de Plancencan Vallée manquenthe La voie longue haie Du gros bois.
Plaslains Nante	T Z2	143, 144	

#### Article 2 : Mise à disposition

Afin de permettre la réalisation de la phase d'étude, le promettant-proprétaire donne l'autorisation exclusive aux bénéficiaires de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes sur les terrains indiqués dans le tableau ci-dessus dont il est propriétaire.

#### Article 3 : Durée de la promesse

La présente promesse est valable pour une durée de cinq (5) années à compter de la signature de la présente convention. Si pour quelque motif que ce soit, à l'expiration de ce délai de cinq (5) ans à compter de la signature de la Promesse, les autorisations nécessaires à la construction du Parc éolien n'avaient pas été obtenues et le bail n'était pas signé, chacune des parties sera en droit, sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois, de mettre fin à la Promesse et ce, sans indemnité de part et d'autre. La Promesse sera toutefois automatiquement prorogée, sans que les parties ne puissent la résilier unilatéralement, en cas de dépôt de demande de permis de construire ou en cas de permis de construire délivré si, pour des raisons techniques indépendantes de sa volonté, la Société était empêchée de commencer les travaux de construction relatifs au Parc éolien et ce, jusqu'au jour le plus reculé de ces trois dates : (i) le jour où le permis final (initial ou modificatif) est devenu définitif et purgé de tout recours, plus six mois, ou (ii) le jour où l'impossibilité de réaliser les travaux est levée, ou (iii) le jour où le refus de l'administration de consentir le permis de construire est devenu définitif et non susceptible de recours.

#### Article 4 : Fin de la promesse

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent positives, il est convenu qu'un contrat octroyant aux Bénéficiaires un droit de bail sur les zones et surfaces nécessaires à l'exploitation du parc éolien se substitue à la présente promesse.

Ce contrat inclura la durée de réalisation des travaux et la période d'exploitation.

Les Promettants en seront informés par les Preneurs par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Promettants s'engagent à signer, à la première demande des Bénéficiaires, une convention d'octroi d'un droit de bail au profit des bénéficiaires, appliquant, en fonction des caractéristiques de l'objet à construire, les dispositions indiquées au Chapitre 2 : « Conditions du futur droit de superficie ».

Les Bénéficiaires peuvent mettre fin par anticipation à la mise à disposition avant le terme défini à l'Article 3 « Durée de la promesse », sans indemnité de part et d'autre, dans toute hypothèse et pour quelle que cause que ce soit entraînant l'arrêt du projet de centrale éolienne sur les terrains visés par la présente convention.

#### **Article 5 : Concours du promettant propriétaire**

Le promettant-propriétaire s'engage à donner tout élément aux bénéficiaires pour avoir connaissance du statut juridique des terrains en cause et notamment à lui faire connaître l'existence d'un bail à ferme ou d'un usufruitier.

#### **Article 6 : Faculté de substitution**

Les bénéficiaires se réservent le droit de céder leurs droits ou de se substituer à tout tiers ou société de leur choix qui devront respecter les termes du contrat dans leur intégralité. Les bénéficiaires s'engagent à informer le promettant propriétaire et/ou le promettant-exploitant de toute substitution ou cession.

Le(s) promettant(s) donne(nt) d'ores et déjà son (leur) accord à cette faculté de substitution.

#### **Article 7 : Exclusivité**

Le promettant-propriétaire déclare n'avoir consenti aucun droit ni ne consentir pour le futur aucun droit autre que le bail à ferme, auprès d'autres personnes ou société pendant la durée de la présente et sur les parcelles objet de la présente promesse.

#### **Article 8 : Cession de terrains**

En cas de vente, de cession ou de donation des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans l'acte qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Il s'engage également à en informer le bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de un mois à compter de la signature de l'acte.

#### **Article 9 : Changement d'exploitant des terrains**

En cas de changement d'exploitant des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans le nouveau contrat d'exploitation de quelque nature qu'il soit qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Le promettant-propriétaire s'engage à avertir le bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci dans un délai de un mois suivant la date du changement.

#### **Article 10 : Autorisation de travaux**

Les autorisations de travaux ne seront données aux bénéficiaires pour pénétrer sur les terrains en cause afin de pouvoir faire procéder ou de procéder eux-mêmes aux études de faisabilité et de rentabilité du parc éolien **qu'après accord préalable du promettant-propriétaire.**

## **2 - CONDITIONS DU FUTUR CONTRAT DE SUPERFICIE**

#### **Article 11 : Présence d'un bail à ferme**

Par la présente, dans l'hypothèse où la phase préalable se révèle positive, le promettant-propriétaire et le promettant-exploitant donnent d'ores et déjà leur accord, pour signer un avenant au bail à ferme en vigueur qui exclura dudit bail la surface des terres concernée par l'assiette de(s) l'éolienne(s) et de leurs installations annexes.

En contrepartie, le promettant-propriétaire et le bailleur s'obligent à respecter les dispositions reprises ci-après, en particulier celles concernant le versement d'une redevance annuelle au promettant-exploitant, la remise en état des lieux, le droit de préférence sur l'assiette des installations au profit du promettant-exploitant en cas de vente de l'ensemble de la parcelle.

Ces dispositions s'appliquent à toute la durée d'exploitation de l'éolienne, à savoir la période initiale et les reconductions du bail.

H.M.      f.l.

Au terme de l'exploitation des éoliennes et après remise en état des lieux par le preneur, le propriétaire s'engage à réattribuer l'assiette de l'éolienne et des parties annexes au titulaire du bail à ferme de la parcelle amputée.

Les dispositions relatives aux autorisations de travaux, à la réalisation du contrat de bail, aux modalités de versement de la redevance sont incluses dans les actes concernant l'implantation des éoliennes. A ce titre le bailleur-exploitant est cosignataire de la convention.

#### **Article 12 : Durée du contrat de superficie**

Le contrat de bail sera fixé à 31 ans à compter de la levée de la promesse par les Preneurs.

Cette durée initiale peut être renouvelée 2 fois par périodes successives de 30ans à la simple demande du Preneur.

Au delà, les Preneurs pourront, moyennant préavis par lettre recommandée expédiée au Propriétaire au moins un an avant l'expiration du droit de bail, prolonger ce droit, une ou plusieurs fois, par tranche de 5 années.

Les Preneurs se réservent toutefois le droit de mettre fin de façon anticipée au droit de bail qui leur serait octroyé. Cette résiliation anticipative serait notifiée au Propriétaire par lettre recommandée et donnerait au Propriétaire le droit à une indemnité de résiliation correspondant à l'indemnité d'une année (le cas échéant, au prorata de la date de résiliation) par turbine réellement installée et opérationnelle pour laquelle la résiliation est notifiée.

#### **Article 13 : Cession ou reprise du contrat de superficie**

Les preneurs ont toute faculté de céder à toute personne ou société de leur choix le bénéfice du contrat de bail. Quelles que soient les causes de la cession ou de la reprise, les obligations liées au contrat de superficie devront être intégralement respectées par le repreneur. Les preneurs s'engagent à informer les signataires du bail de l'identité du repreneur.

#### **Article 14 : Acte authentique - Enregistrement**

Le Propriétaire et l'Exploitant s'engage à signer, à la première requête, l'acte authentique d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes contenant les dispositions définies par la présente promesse.

Cet acte sera passé dans les trois mois de l'envoi du courrier recommandé visé à l'article 4 de la présente convention.

Le choix du notaire instrumentant chargé de la passation de l'acte revient aux seuls Preneurs.

Les frais de rédaction du contrat de bail entre preneur et le propriétaire, et de son enregistrement qui est expressément requis seront à la charge des Preneurs.

Il en sera de même pour les éventuels frais de rédaction et d'enregistrement concernant la modification du bail à ferme entre bailleur-propriétaire et bailleur-exploitant.

#### **Article 15 : Conditions financières**

##### **15.1 - Principe**

Le fait d'implanter une (ou plusieurs) éolienne(s) en totalité ou partiellement sur le (les) terrain(s) précité(s) implique en faveur du propriétaire (ou usufruitier) le versement d'une indemnité, et en faveur de l'exploitant le versement d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de l'éolienne (gêne à la culture et perte de superficie exploitable).

H.M

V.L

Ces deux indemnités seront versées annuellement selon les termes définis à l'Article 15 - Alinéa 4 «Termes de paiement ».

Ces indemnités seront indexées sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité défini par l'arrêté du 8 juin 2001, modifié par l'article 1 de l'arrêté du 23 août 2005, fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent, telles que visées à l'article 2-2° du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000.

Il est précisé que le dernier coefficient L connu publié au Journal Officiel est défini comme suit :

$$L = 0.4 + 0.4 \text{ ICHTTSI} + 0.2 \text{ PPEI}$$

$$\text{ICHTTSIo} \quad \text{PPEIo}$$

Formule dans laquelle :

- « ICHTTSI » est la dernière valeur de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle
- « PPEI » est la valeur définitive de la dernière valeur de l'indice des Prix à la Production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français) connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSlO et PPEIo » sont les dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ainsi, chaque année le loyer sera indexé suivant la formule suivante :

$$\text{Loyer 1} = \text{loyer0} \times L$$

Où :

Loyer 1 = Loyer à payer l'année considérée

Loyer0 = Loyer ou indemnité annuels de référence, tel qu'indiqué dans le bail et la convention d'indemnisation définitifs.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice de remplacement ou à défaut de celui le plus voisin possible parmi ceux restant

De même, si les modalités d'indexation du contrat d'achat d'énergie venaient à être modifiées, l'indice alors défini viendrait se substituer à l'indice ci-dessus

## 15.2 - Valeur des indemnités

### Cas d'un terrain où il n'y a pas d'exploitant, autre que le propriétaire

- Une indemnité annuelle de **5000 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).

### Cas d'un terrain où l'exploitant est différent du propriétaire ou de l'usufruitier

- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).
- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée à l'exploitant.

## 15.3 - Divers

H.M. Vn

Les montants déterminés au point 15.2 couvrent l'indemnisation globale du Propriétaire et de l'exploitant du chef de l'installation et de l'exploitation d'une (de plusieurs) éolienne(s) sur le(s) terrain(s) visé(s) par la présente convention.

Les câbles électriques destinés à évacuer l'électricité sont enterrés à une profondeur d'au moins un mètre et nécessite le creusement d'une tranchée d'environ 0,4 mètres de large, les Preneurs pourront réaliser toutes tranchées nécessaires pour faire passer tels câbles, les remplacer, aucun arbre ni construction quelconque ne devra être planté sur le passage et alentours des lignes électriques

#### Indemnité

Le câble enterré seul, lui, fera l'objet d'une indemnité unique, calculée en fonction de la longueur de la servitude sur le domaine privé, versé au moment des travaux. Cette disposition ne s'applique pas à la voirie publique.

Le montant de cette redevance est fixée à **10 € le mètre linéaire**, due au Propriétaire.

Le montant sera réglé dans les cinq (5) mois de la mise en service du parc éolien.

L'Exploitant sera indemnisé pour les dégâts engendrés par la réalisation de cette tranchée selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou à défaut de barème dire d'expert.

Au cas où l'accès à une éolienne ne pourrait se faire par les chemins existants, un chemin d'accès permanent devra être créé. Les Preneurs s'engagent à ce que la largeur de l'accès soit au maximum de 4.50 mètres et supporter des charges de 12 tonnes par essieu environ, quelle que soit la saison, le chemin sera maintenu durant la phase d'exploitation. Ces voies pourront être empruntées à titre principal par les Preneurs ou ses ayants droits, de jour comme de nuit. Leur entretien sera fait aux frais exclusifs des Preneurs. Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

Les emprises permanentes relatives aux chemins d'accès et virages dans le but d'accéder à la plate-forme, ainsi que la dite plate-forme, feront l'objet d'une redevance annuelle en faveur du Propriétaire et le cas échéant, d'une indemnisation pour préjudices agricoles liés à la présence de l'emprise (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

Cette redevance annuelle et le cas échéant, cette indemnité, seront indexées aux mêmes conditions que la redevance principale et est fixée à **1€ le mètre carré**.

#### Poste de livraison (PDL)

Le propriétaire d'une parcelle faisant l'objet de l'installation d'un Poste de livraison peut prétendre à une indemnisation annuelle dont le montant s'élève à 600 (six cents) Euros, sauf le cas où la même parcelle reçoit déjà une éolienne.

L'indemnité, si elle s'applique est payée annuellement à terme échue, pour la première fois «prorata temporis» à la fin de l'année où le bail Emphytéotique est conclu.

#### Eventuelles destructions partielles de culture

Tous les autres travaux nécessaires à la phase d'installation et d'exploitation, dont les dommages sont instantanés, seront indemnisés selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou, à défaut de barème, à dire d'expert.

#### Zones d'éviction temporaires

Les zones d'éviction temporaires en dehors de la surface prise à bail, telles que les aménagements de virage, les zones de stockages de terre et les créations de surfaces supplémentaires pour les plates formes au-delà de 924 mètres carrés standards, feront l'objet d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de la zone (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

L'indemnité versée sera à hauteur de **deux fois** les barèmes de la Chambre d'Agriculture, par année d'occupation, ou à défaut de barème, à dire d'expert.



#### **15.4 Termes de paiement**

A compter de la déclaration de travaux, le preneur versera les redevances annuelles au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant.

Les versements suivants seront effectués, au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant, à chaque date anniversaire du premier versement, date à laquelle les montants seront révisés suivant l'indexation décrite à l'Article 15 - Alinéa 1 « Révision indexée ».

#### **Article 16 : Autorisation de travaux et de survol des pales**

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs éoliennes seraient implantées dans des parcelles mitoyennes n'appartenant pas au promettant-propriétaire ou au promettant-usufruitier, ces derniers donnent d'ores et déjà leur accord pour :

- Le survol des parcelles dont ils sont propriétaires par les pales de la (des) éolienne(s), quel que soit la surface couverte. Le survol des terrains mitoyens et non concernés par l'implantation d'une éolienne implique en faveur du promettant-propriétaire le versement d'une indemnité annuelle d'un montant de **250 (deux cent cinquante) €**.
- La pose d'un câble électrique enterré
- La création d'une plate-forme de montage
- Tous autres travaux nécessaires à la phase de chantier et à l'exploitation des éoliennes

#### **Article 17 : Droit de préférence en cas de vente de terrains**

Dans le cas où le propriétaire vend les terrains concernés par l'implantation de l'éolienne et des équipements induits, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses du contrat par l'acquéreur de ses biens.

Par ailleurs, au cas où l'ensemble de la parcelle dans laquelle est située l'assiette de l'éolienne et des aménagements induits est mis en vente, l'exploitant qui fait usage de son droit de préemption acquiert l'intégralité du bien mis en vente, y compris l'assiette des installations des éoliennes. A défaut d'acquisition par l'exploitant, les preneurs peuvent se porter acquéreur. A conditions équivalentes, la proposition des preneurs est retenue en priorité par le propriétaire.

#### **Article 18 : Charges, Entretien et jouissances**

Toutes les charges et taxes éventuelles directement relatives à la réalisation de la (des) turbine(s) éolienne(s) ainsi qu'à l'exploitation et à l'entretien de celle(s)-ci sont à la charge des Preneurs.

Tous les produits résultant de l'exploitation de la (les) turbine(s) éolienne(s) reviennent aux Preneurs.

Le Propriétaire renonce dès à présent et pour lors, à son droit d'incorporation de toutes les installations mises en place par les Preneurs sur les terrains visés par la présente convention.

L'ensemble des immeubles par destination et des meubles nécessaires à la bonne exploitation de la (des) turbine(s) éolienne(s) restent et resteront la propriété exclusive des Preneurs.

Les Preneurs et leurs mandataires auront toujours accès aux installations mises en place afin d'en assurer l'inspection, l'exploitation, l'entretien et la réparation.

Les installations établies par les preneurs seront entretenues par eux en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

A l'inverse, le chemin d'accès à (aux) l'éolienne(s) ainsi que ses caractéristiques mécaniques ne devront pas être altérées par l'utilisation que pourraient en faire les bailleurs, qui seront toujours libres d'en user sous cette réserve.

## **Article 19 : Responsabilités**

Les preneurs sont responsables des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Ils contracteront, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier et pendant la période d'exploitation.

Le Propriétaire préserve les Preneurs de tout dommage lié à toutes réclamations de tiers, en ce compris les réclamations juridiques ou financières des autorités compétentes, concernant ou résultant d'une pollution du sol connue ou inconnue ; sauf si le Propriétaire démontre que cette pollution est le seul fait du Producteur.

## **Article 20 : Remise en état du site**

Les garanties financières et la remise en état du site devront respecter les dispositions de l'arrêté du 26 Août 2011 (annexe 1) relatif à la remise en état et la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent paru au J O du 27 août 2011 ou à toutes autres dispositions ou loi applicable à la date de demandes d'autorisations de construire et d'exploitation.

A l'expiration de la concession des terrains ou à la résiliation, les éoliennes seront démontées par les preneurs. La partie supérieure des fondations sera enlevée, jusqu'à une profondeur de 2,00 m sous la surface du sol avec enlèvement de toutes installations électriques situées à 10 mètres autour de l'éolienne ou du poste de livraison.

## **Article 21 – Confidentialité**

Pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'à 5 ans après l'installation de la (des) turbines éolienne(s) le Propriétaire et l'Exploitant considèrent le contenu de la présente convention, ainsi que les éventuelles annexes et études concernant la mise en place des installations, comme confidentiels et ne communiquera pas ces informations à des tiers sans l'autorisation écrite des Preneurs, sauf à la demande expresse des autorités compétentes ; les Preneurs devant toujours être avertis.

Ne sont pas considérés comme des tiers pour le présent article : les assureurs des parties, les employés qui, de par leur fonction doivent avoir accès à ces informations, les conseillers fiscaux et juridiques ainsi que les réviseurs d'entreprises.

Les informations communiquées par les Preneurs au Propriétaire et l'Exploitant dans le cadre de la présente convention restent la propriété exclusive du Producteur. Ceci vaut également pour toutes informations obtenues ou communiquées au Propriétaire et l'Exploitant pendant la période précédant la signature de la présente convention.

Les informations résultant de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de la (des) turbine(s) éolienne(s) sont propriété des Preneurs.

## **Article 22 - Divers**

### 22.1 Intégralité de l'accord

Les parties conviennent expressément que la présente convention contient l'intégralité de l'accord intervenu entre elles relatif à l'objet décrit. Ainsi, notamment la correspondance, les négociations ou propositions et tous autres documents préalables au présent accord sont considérés comme étant inexistantes.

H.M

V.L

## 22.2 Modification de l'accord

Toute modification ultérieure de l'accord et tout avenant ou nouvelle convention en lien avec le présent accord seront uniquement valable s'ils sont stipulés expressément et par écrit par toutes les Parties intéressées. Aucune des parties ne pourra (notamment) se prévaloir d'une modification verbale ou tacite du protocole ou de l'existence d'un avenant ou nouvel accord verbal ou tacite.

## 22.3. Titres

Les titres des clauses et paragraphes du présent accord sont à titre indicatif uniquement et ne doivent pas influencer sur leur interprétation.

## 22.4. Renonciation

Toute renonciation à un droit quelconque découlant du présent contrat devra être expressément constatée dans un écrit émanant de la partie qui renonce à ce droit. Aucune partie ne pourra notamment se prévaloir d'une renonciation verbale ou tacite de l'autre partie à un droit découlant du présent accord.

## 22.5. Nullité d'une clause

La nullité ou la caducité d'une clause du présent accord n'affectera pas la validité des autres clauses sauf si cette clause constitue un élément essentiel de l'accord intervenu entre les parties.

En cas de nullité/caducité d'une clause, les parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivra le même objectif que la clause nulle/caduque et aura, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel.

## **Article 23- Droit applicable**

Le présent protocole est régi par le droit français.

Fait en .....exemplaires, à ..... le ..... 12/10/16, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

**JAZENEUIL ENERGIES SAS**

  
Valentin  
Lechey.

Le Propriétaire

  
MOÏSE HUBERT

L'Exploitant

Promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes  
en vue de l'exploitation d'un Parc Éolien

Entre, d'une part

JAZENEUIL ENERGIES SAS, 19 Avenue de Gaulle à RETHEL (08300) , représentée par Mr Jean François COLNARD, en sa qualité de Prospecteur Foncier, dûment habilité à l'effet des présentes par Mr Thierry BOIVINET Directeur Général.

Dénommées ci-après les Bénéficiaires ou les Preneurs

Et, de seconde part :

**CENTRE COMMUNAL D ACTION SOCIALE DE PERONNE**

Représenté par Madame Thérèse DHEYGERS, Maire de la Ville de PERONNE,  
Présidente du Centre Communal d'Action Sociale,  
Dûment accréditée à l'effet de passer la présente convention,

En qualité de propriétaire

Ci-après dénommé (s) *le Promettant-propriétaire,*

Et, de troisième part :

L'exploitant (si l'exploitant est différent du propriétaire) :

FOURNET Sébastien  
18 rue de la flaque  
80360 Equancourt.

Ci-après dénommé (e) *le Promettant-exploitant,*

TE THD SF  
|

## EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

La société JAZENEUIL ENERGIES SAS est notamment spécialisée dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique utilisant comme source primaire l'énergie éolienne.

La société JAZENEUIL ENERGIES SAS a décidé, dans le cadre de cet objet, d'engager des études en vue de la conception et l'exploitation d'un parc éolien, sur le site de JAZENEUIL du département de la Somme.

Cette société envisage d'installer sur les terrains retenus une ou plusieurs turbines éoliennes placées sur un pylône fixe dont les caractéristiques typiques actuelles sont, à titre indicatif : une hauteur de mât comprise entre 60 et 120 m, un diamètre de rotor compris entre 70 et 120 m et une cabine de transformation installée sur la plaque de fondation ou dans le pied de la tour.

L'emprise de terrain permanente des installations sur le terrain du Propriétaire serait de l'ordre +/- 320 m<sup>2</sup> par turbine.

Selon la nature du sol, il pourrait aussi être nécessaire, pendant et après la réalisation de la turbine éolienne, de garder une zone de travail permanente stabilisée (environ 25 x 30 m), afin de pouvoir garantir l'intervention immédiate de matériel lourd en cas de panne ou d'entretien spécial. Cette zone ne serait pas exploitable de manière agricole et serait incluse dans le droit de bail, elle serait éventuellement empierrée ou recouverte d'un matériau facilitant l'accès. L'entretien des emprises permanentes des installations et de l'éventuelle zone de travail stabilisée se fera d'un commun accord par les Preneurs au moment de la mise en service de la (des) turbine(s), selon la nature de l'exploitation des terrains concernés.

Il sera également nécessaire d'aménager un accès par et aux frais des Preneurs entre le lieu d'installation de la (des) turbine(s) éolienne(s) et le réseau routier public ou privé.

La zone stabilisée sera établie sur toute la longueur entre le chemin communal et l'éolienne.

## EN SUITE DE QUOI :

De façon préalable à l'engagement de ces études, JAZENEUIL ENERGIES SAS a contacté le promettant qui est propriétaire de terrains sur lesquels pourrait être exploité le parc éolien.

Il a également contacté l'exploitant des terrains concernés.

Le présent document est constitué de deux principaux chapitres qui ont pour objet

- De régir les relations entre les parties durant les phases d'étude et d'obtention des autorisations administratives : c'est l'objet des articles 1 à 10 qui précisent les conditions contractuelles de la présente
- De définir les dispositions contractuelles durant les phases de construction et d'exploitation du parc éolien : c'est l'objet des articles 11 à 20 qui définissent les conditions du futur contrat de bail et/ou autres droits de passage ou de servitude sur lesquelles les parties se sont accordées dès à présent.

Cet accord des parties inclut les dispositions de la promesse, considérées d'ores et déjà comme pouvant être reconduites dans le contrat de superficie sans modification et qui en conséquence n'ont pas été reprises explicitement dans le chapitre « Conditions du contrat de superficie ».

## 1 - CONDITIONS DE LA PROMESSE D'OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE

### Article 1 : Objet de la promesse

Le promettant-propriétaire s'engage à octroyer aux Bénéficiaires un droit de bail, selon les conditions ci-après indiquées, sur le (les) terrain(s) suivant(s), dans l'état où il(s) se trouve(nt) au moment de la signature de la présente promesse et aux fins de réaliser les aménagements ayant pour objet l'installation d'une ou plusieurs éoliennes décrites dans l'exposé préliminaire :

TE TAD SF

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
FINS	ZA	21	Le Déroyart

#### Article 2 : Mise à disposition

Afin de permettre la réalisation de la phase d'étude, le promettant-propriétaire donne l'autorisation exclusive aux bénéficiaires de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes sur les terrains indiqués dans le tableau ci-dessus dont il est propriétaire.

#### Article 3 : Durée de la promesse

La présente promesse est valable pour une durée de cinq (5) années à compter de la signature de la présente convention. Si pour quelque motif que ce soit, à l'expiration de ce délai de cinq (5) ans à compter de la signature de la Promesse, les autorisations nécessaires à la construction du Parc éolien n'avaient pas été obtenues et le bail n'était pas signé, chacune des parties sera en droit, sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois, de mettre fin à la Promesse et ce, sans indemnité de part et d'autre. La Promesse sera toutefois automatiquement prorogée, sans que les parties ne puissent la résilier unilatéralement, en cas de dépôt de demande de permis de construire ou en cas de permis de construire délivré si, pour des raisons techniques indépendantes de sa volonté, la Société était empêchée de commencer les travaux de construction relatifs au Parc éolien et ce, jusqu'au jour le plus reculé de ces trois dates : (i) le jour où le permis final (initial ou modificatif) est devenu définitif et purgé de tout recours, plus six mois, ou (ii) le jour où l'impossibilité de réaliser les travaux est levée, ou (iii) le jour où le refus de l'administration de consentir le permis de construire est devenu définitif et non susceptible de recours.

#### Article 4 : Fin de la promesse

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent positives, il est convenu qu'un contrat octroyant aux Bénéficiaires un droit de bail sur les zones et surfaces nécessaires à l'exploitation du parc éolien se substitue à la présente promesse.

Ce contrat inclura la durée de réalisation des travaux et la période d'exploitation.

Les Promettants en seront informés par les Preneurs par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Promettants s'engagent à signer, à la première demande des Bénéficiaires, une convention d'octroi d'un droit de bail au profit des bénéficiaires, appliquant, en fonction des caractéristiques de l'objet à construire, les dispositions indiquées au Chapitre 2 : « Conditions du futur droit de superficie ».

Les Bénéficiaires peuvent mettre fin par anticipation à la mise à disposition avant le terme défini à l'Article 3 « Durée de la promesse », sans indemnité de part et d'autre, dans toute hypothèse et pour quelle que cause que ce soit entraînant l'arrêt du projet de centrale éolienne sur les terrains visés par la présente convention.

TE THD SF

#### **Article 5 : Concours du promettant propriétaire**

Le promettant-propriétaire s'engage à donner tout élément aux bénéficiaires pour avoir connaissance du statut juridique des terrains en cause et notamment à lui faire connaître l'existence d'un bail à ferme ou d'un usufruitier.

#### **Article 6 : Faculté de substitution**

Les bénéficiaires se réservent le droit de céder leurs droits ou de se substituer à tout tiers ou société de leur choix qui devront respecter les termes du contrat dans leur intégralité. Les bénéficiaires s'engagent à informer le promettant propriétaire et/ou le promettant-exploitant de toute substitution ou cession.

Le(s) promettant(s) donne(nt) d'ores et déjà son (leur) accord à cette faculté de substitution.

#### **Article 7 : Exclusivité**

Le promettant-propriétaire déclare n'avoir consenti aucun droit ni ne consentir pour le futur aucun droit autre que le bail à ferme, auprès d'autres personnes ou société pendant la durée de la présente et sur les parcelles objet de la présente promesse.

#### **Article 8 : Cession de terrains**

En cas de vente, de cession ou de donation des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans l'acte qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Il s'engage également à en informer le bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de un mois à compter de la signature de l'acte.

#### **Article 9 : Changement d'exploitant des terrains**

En cas de changement d'exploitant des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans le nouveau contrat d'exploitation de quelque nature qu'il soit qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Le promettant-propriétaire s'engage à avertir le bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci dans un délai de un mois suivant la date du changement.

#### **Article 10 : Autorisation de travaux**

Les autorisations de travaux ne seront données aux bénéficiaires pour pénétrer sur les terrains en cause afin de pouvoir faire procéder ou de procéder eux-mêmes aux études de faisabilité et de rentabilité du parc éolien qu'après accord préalable du promettant-propriétaire.

## **2 - CONDITIONS DU FUTUR CONTRAT DE SUPERFICIE**

#### **Article 11 : Présence d'un bail à ferme**

Par la présente, dans l'hypothèse où la phase préalable se révèle positive, le promettant-propriétaire et le promettant-exploitant donnent d'ores et déjà leur accord, pour signer un avenant au bail à ferme en vigueur qui exclura dudit bail la surface des terres concernée par l'assiette de(s) l'éolienne(s) et de leurs installations annexes.

En contrepartie, le promettant-propriétaire et le bailleur s'obligent à respecter les dispositions reprises ci-après, en particulier celles concernant le versement d'une redevance annuelle au promettant-exploitant, la remise en état des lieux, le droit de préférence sur l'assiette des installations au profit du promettant-exploitant en cas de vente de l'ensemble de la parcelle.

TE      TD      SF

Ces dispositions s'appliquent à toute la durée d'exploitation de l'éolienne, à savoir la période initiale et les reconductions du bail.

Au terme de l'exploitation des éoliennes et après remise en état des lieux par le preneur, le propriétaire s'engage à réattribuer l'assiette de l'éolienne et des parties annexes au titulaire du bail à ferme de la parcelle amputée.

Les dispositions relatives aux autorisations de travaux, à la réalisation du contrat de bail, aux modalités de versement de la redevance sont incluses dans les actes concernant l'implantation des éoliennes. A ce titre le bailleur-exploitant est cosignataire de la convention.

#### **Article 12 : Durée du contrat de superficie**

Le contrat de bail sera fixé à 31 ans à compter de la levée de la promesse par les Preneurs.

Cette durée initiale peut être renouvelée 2 fois par périodes successives de 30ans à la simple demande du Preneur.

Au delà, les Preneurs pourront, moyennant préavis par lettre recommandée expédiée au Propriétaire au moins un an avant l'expiration du droit de bail, prolonger ce droit, une ou plusieurs fois, par tranche de 5 années.

Les Preneurs se réservent toutefois le droit de mettre fin de façon anticipée au droit de bail qui leur serait octroyé. Cette résiliation anticipative serait notifiée au Propriétaire par lettre recommandée et donnerait au Propriétaire le droit à une indemnité de résiliation correspondant à l'indemnité d'une année (le cas échéant, au prorata de la date de résiliation) par turbine réellement installée et opérationnelle pour laquelle la résiliation est notifiée.

#### **Article 13 : Cession ou reprise du contrat de superficie**

Les preneurs ont toute faculté de céder à toute personne ou société de leur choix le bénéfice du contrat de bail. Quelles que soient les causes de la cession ou de la reprise, les obligations liées au contrat de superficie devront être intégralement respectées par le repreneur. Les preneurs s'engagent à informer les signataires du bail de l'identité du repreneur.

#### **Article 14 : Acte authentique - Enregistrement**

Le Propriétaire et l'Exploitant s'engage à signer, à la première requête, l'acte authentique d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes contenant les dispositions définies par la présente promesse.

Cet acte sera passé dans les trois mois de l'envoi du courrier recommandé visé à l'article 4 de la présente convention.

Le choix du notaire instrumentant chargé de la passation de l'acte revient aux seuls Preneurs.

Les frais de rédaction du contrat de bail entre preneur et le propriétaire, et de son enregistrement qui est expressément requis seront à la charge des Preneurs.

Il en sera de même pour les éventuels frais de rédaction et d'enregistrement concernant la modification du bail à ferme entre bailleur-propriétaire et bailleur-exploitant.

#### **Article 15 : Conditions financières**

##### **15.1 - Principe**

Le fait d'implanter une (ou plusieurs) éolienne(s) en totalité ou partiellement sur le (les) terrain(s) précité(s) implique en faveur du propriétaire (ou usufruitier) le versement d'une indemnité, et en faveur de l'exploitant le



versement d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de l'éolienne (gêne à la culture et perte de superficie exploitable).

Ces deux indemnités seront versées annuellement selon les termes définis à l'Article 15 - Alinéa 4 «Termes de paiement ».

Ces indemnités seront indexées sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité défini par l'arrêté du 8 juin 2001, modifié par l'article 1 de l'arrêté du 23 août 2005, fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent, telles que visées à l'article 2-2° du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000.

Il est précisé que le dernier coefficient L connu publié au Journal Officiel est défini comme suit :

$$L = 0.4 + 0.4 \text{ ICHTTSI} + 0.2 \text{ PPEI}$$

ICHTTSI                  PPEI

Formule dans laquelle :

- « ICHTTSI » est la dernière valeur de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle
- « PPEI » est la valeur définitive de la dernière valeur de l'indice des Prix à la Production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français) connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSI et PPEI » sont les dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ainsi, chaque année le loyer sera indexé suivant la formule suivante :

$$\text{Loyer 1} = \text{loyer0} \times L$$

Où :

Loyer 1 = Loyer à payer l'année considérée

Loyer0 = Loyer ou indemnité annuels de référence, tel qu'indiqué dans le bail et la convention d'indemnisation définitifs.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice de remplacement ou à défaut de celui le plus voisin possible parmi ceux restant

De même, si les modalités d'indexation du contrat d'achat d'énergie venaient à être modifiées, l'indice alors défini viendrait se substituer à l'indice ci-dessus

## 15.2 - Valeur des indemnités

**Cas d'un terrain où il n'y a pas d'exploitant, autre que le propriétaire**

- Une indemnité annuelle de 5000 € par mégawatt installée sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).

**Cas d'un terrain où l'exploitant est différent du propriétaire ou de l'usufruitier**

- Une indemnité annuelle de 2500 € par mégawatt installée sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).
- Une indemnité annuelle de 2500 € par mégawatt installée sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée à l'exploitant.

TE      THD      SF

### 15.3 - Divers

Les montants déterminés au point 15.2 couvrent l'indemnisation globale du Propriétaire et de l'exploitant du chef de l'installation et de l'exploitation d'une (de plusieurs) éolienne(s) sur le(s) terrain(s) visé(s) par la présente convention.

Les câbles électriques destinés à évacuer l'électricité sont enterrés à une profondeur d'au moins un mètre et nécessite le creusement d'une tranchée d'environ 0,4 mètres de large, les Preneurs pourront réaliser toutes tranchées nécessaires pour faire passer tels câbles, les remplacer, aucun arbre ni construction quelconque ne devra être planté sur le passage et alentours des lignes électriques

#### Indemnité

Le câble enterré seul, lui, fera l'objet d'une indemnité unique, calculée en fonction de la longueur de la servitude sur le domaine privé, versé au moment des travaux. Cette disposition ne s'applique pas à la voirie publique.

Le montant de cette redevance est fixée à **10 € le mètre linéaire**, due au Propriétaire.

Le montant sera réglé dans les cinq (5) mois de la mise en service du parc éolien.

L'Exploitant sera indemnisé pour les dégâts engendrés par la réalisation de cette tranchée selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou à défaut de barème dire d'expert.

Au cas où l'accès à une éolienne ne pourrait se faire par les chemins existants, un chemin d'accès permanent devra être créé. Les Preneurs s'engagent à ce que la largeur de l'accès soit au maximum de 4.50 mètres et supporter des charges de 12 tonnes par essieu environ, quelle que soit la saison, le chemin sera maintenu durant la phase d'exploitation. Ces voies pourront être empruntées à titre principal par les Preneurs ou ses ayants droits, de jour comme de nuit. Leur entretien sera fait aux frais exclusifs des Preneurs. Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

Les emprises permanentes relatives aux chemins d'accès et virages dans le but d'accéder à la plate-forme, ainsi que la dite plate-forme, feront l'objet d'une redevance annuelle en faveur du Propriétaire et le cas échéant, d'une indemnisation pour préjudices agricoles liés à la présence de l'emprise (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

Cette redevance annuelle et le cas échéant, cette indemnité, seront indexées aux mêmes conditions que la redevance principale et est fixée à **1€ le mètre carré**.

#### Poste de livraison (PDL)

Le propriétaire d'une parcelle faisant l'objet de l'installation d'un Poste de livraison peut prétendre à une indemnisation annuelle dont le montant s'élève à 600 (six cents) Euros, sauf le cas où la même parcelle reçoit déjà une éolienne.

L'indemnité, si elle s'applique est payée annuellement à terme échue, pour la première fois «prorata temporis» à la fin de l'année où le bail Emphytéotique est conclu.

#### Eventuelles destructions partielles de culture

Tous les autres travaux nécessaires à la phase d'installation et d'exploitation, dont les dommages sont instantanés, seront indemnisés selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou, à défaut de barème, à dire d'expert.

#### Zones d'éviction temporaires

Les zones d'éviction temporaires en dehors de la surface prise à bail, telles que les aménagements de virage, les zones de stockages de terre et les créations de surfaces supplémentaires pour les plates formes au-delà de 924 mètres carrés standards, feront l'objet d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la

TE THD SF 7

présence de la zone (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

L'indemnité versée sera à hauteur de deux fois les barèmes de la Chambre d'Agriculture, par année d'occupation, ou à défaut de barème, à dire d'expert.

#### 15.4 Termes de paiement

A compter de la déclaration de travaux, le preneur versera les redevances annuelles au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant.

Les versements suivants seront effectués, au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant, à chaque date anniversaire du premier versement, date à laquelle les montants seront révisés suivant l'indexation décrite à l'Article 15 - Alinéa 1 « Révision indexée ».

#### Article 16 : Autorisation de travaux et de survol des pales

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs éoliennes seraient implantées dans des parcelles mitoyennes n'appartenant pas au promettant-propriétaire ou au promettant-usufruitier, ces derniers donnent d'ores et déjà leur accord pour :

- Le survol des parcelles dont ils sont propriétaires par les pales de la (des) éolienne(s), quel que soit la surface couverte. Le survol des terrains mitoyens et non concernés par l'implantation d'une éolienne implique en faveur du promettant-propriétaire le versement d'une indemnité annuelle d'un montant de 250 (deux cent cinquante) €.
- La pose d'un câble électrique enterré
- La création d'une plate-forme de montage
- Tous autres travaux nécessaires à la phase de chantier et à l'exploitation des éoliennes

#### Article 17 : Droit de préférence en cas de vente de terrains

Dans le cas où le propriétaire vend les terrains concernés par l'implantation de l'éolienne et des équipements induits, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses du contrat par l'acquéreur de ses biens.

Par ailleurs, au cas où l'ensemble de la parcelle dans laquelle est située l'assiette de l'éolienne et des aménagements induits est mis en vente, l'exploitant qui fait usage de son droit de préemption acquiert l'intégralité du bien mis en vente, y compris l'assiette des installations des éoliennes. A défaut d'acquisition par l'exploitant, les preneurs peuvent se porter acquéreur. A conditions équivalentes, la proposition des preneurs est retenue en priorité par le propriétaire.

#### Article 18 : Charges, Entretien et jouissances

Toutes les charges et taxes éventuelles directement relatives à la réalisation de la (des) turbine(s) éolienne(s) ainsi qu'à l'exploitation et à l'entretien de celle(s)-ci sont à la charge des Preneurs.

Tous les produits résultant de l'exploitation de la (les) turbine(s) éolienne(s) reviennent aux Preneurs.

Le Propriétaire renonce dès à présent et pour lors, à son droit d'incorporation de toutes les installations mises en place par les Preneurs sur les terrains visés par la présente convention.

L'ensemble des immeubles par destination et des meubles nécessaires à la bonne exploitation de la (des) turbine(s) éolienne(s) restent et resteront la propriété exclusive des Preneurs.

Les Preneurs et leurs mandataires auront toujours accès aux installations mises en place afin d'en assurer l'inspection, l'exploitation, l'entretien et la réparation.

JE

THD

SF

Les installations établies par les preneurs seront entretenues par eux en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

A l'inverse, le chemin d'accès à (aux) l'éolienne(s) ainsi que ses caractéristiques mécaniques ne devront pas être altérées par l'utilisation que pourraient en faire les bailleurs, qui seront toujours libres d'en user sous cette réserve.

#### **Article 19 : Responsabilités**

Les preneurs sont responsables des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Ils contracteront, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier et pendant la période d'exploitation.

Le Propriétaire préserve les Preneurs de tout dommage lié à toutes réclamations de tiers, en ce compris les réclamations juridiques ou financières des autorités compétentes, concernant ou résultant d'une pollution du sol connue ou inconnue ; sauf si le Propriétaire démontre que cette pollution est le seul fait du Producteur.

#### **Article 20 : Remise en état du site**

Les garanties financières et la remise en état du site devront respecter les dispositions de l'arrêté du 26 Août 2011 (annexe 1) relatif à la remise en état et la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent paru au J O du 27 août 2011 ou à toutes autres dispositions ou loi applicable à la date de demandes d'autorisations de construire et d'exploitation.

A l'expiration de la concession des terrains ou à la résiliation, les éoliennes seront démontées par les preneurs. La partie supérieure des fondations sera enlevée, jusqu'à une profondeur de 2,00 m sous la surface du sol avec enlèvement de toutes installations électriques situées à 10 mètres autour de l'éolienne ou du poste de livraison.

#### **Article 21 – Confidentialité**

Pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'à 5 ans après l'installation de la (des) turbines éolienne(s) le Propriétaire et l'Exploitant considèrent le contenu de la présente convention, ainsi que les éventuelles annexes et études concernant la mise en place des installations, comme confidentiels et ne communiquera pas ces informations à des tiers sans l'autorisation écrite des Preneurs, sauf à la demande expresse des autorités compétentes ; les Preneurs devant toujours être avertis.

Ne sont pas considérés comme des tiers pour le présent article : les assureurs des parties, les employés qui, de par leur fonction doivent avoir accès à ces informations, les conseillers fiscaux et juridiques ainsi que les réviseurs d'entreprises.

Les informations communiquées par les Preneurs au Propriétaire et l'Exploitant dans le cadre de la présente convention restent la propriété exclusive du Producteur. Ceci vaut également pour toutes informations obtenues ou communiquées au Propriétaire et l'Exploitant pendant la période précédant la signature de la présente convention.

Les informations résultant de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de la (des) turbine(s) éolienne(s) sont propriété des Preneurs.

## Article 22 - Divers

### 22.1 Intégralité de l'accord

Les parties conviennent expressément que la présente convention contient l'intégralité de l'accord intervenu entre elles relatif à l'objet décrit. Ainsi, notamment la correspondance, les négociations ou propositions et tous autres documents préalables au présent accord sont considérés comme étant inexistantes.

### 22.2 Modification de l'accord

Toute modification ultérieure de l'accord et tout avenant ou nouvelle convention en lien avec le présent accord seront uniquement valable s'ils sont stipulés expressément et par écrit par toutes les Parties intéressées. Aucune des parties ne pourra (notamment) se prévaloir d'une modification verbale ou tacite du protocole ou de l'existence d'un avenant ou nouvel accord verbal ou tacite.

### 22.3. Titres

Les titres des clauses et paragraphes du présent accord sont à titre indicatif uniquement et ne doivent pas influencer sur leur interprétation.

### 22.4. Renonciation

Toute renonciation à un droit quelconque découlant du présent contrat devra être expressément constatée dans un écrit émanant de la partie qui renonce à ce droit. Aucune partie ne pourra notamment se prévaloir d'une renonciation verbale ou tacite de l'autre partie à un droit découlant du présent accord.

### 22.5. Nullité d'une clause


La nullité ou la caducité d'une clause du présent accord n'affectera pas la validité des autres clauses sauf si cette clause constitue un élément essentiel de l'accord intervenu entre les parties.

En cas de nullité/caducité d'une clause, les parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivra le même objectif que la clause nulle/caduque et aura, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel.

## Article 23- Droit applicable

Le présent protocole est régi par le droit français.

Fait en 2.exemplaires, Péronne., le 18/10/16, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

  
Jean-François  
JAZENEUIL ENERGIES SAS

  
Le Propriétaire

Fournet Sébastien  
L'Exploitant

Département :  
SOMME

Commune :  
FINS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Amiens  
1-3 rue Pierre Rollin 80023  
80023 Amiens cedex 3  
tél. 03 22 46 83 22 -fax 03 22 38 87 59  
cdif.amiens@dgfip.finances.gouv.fr

Section : ZA  
Feuille : 000 ZA 01

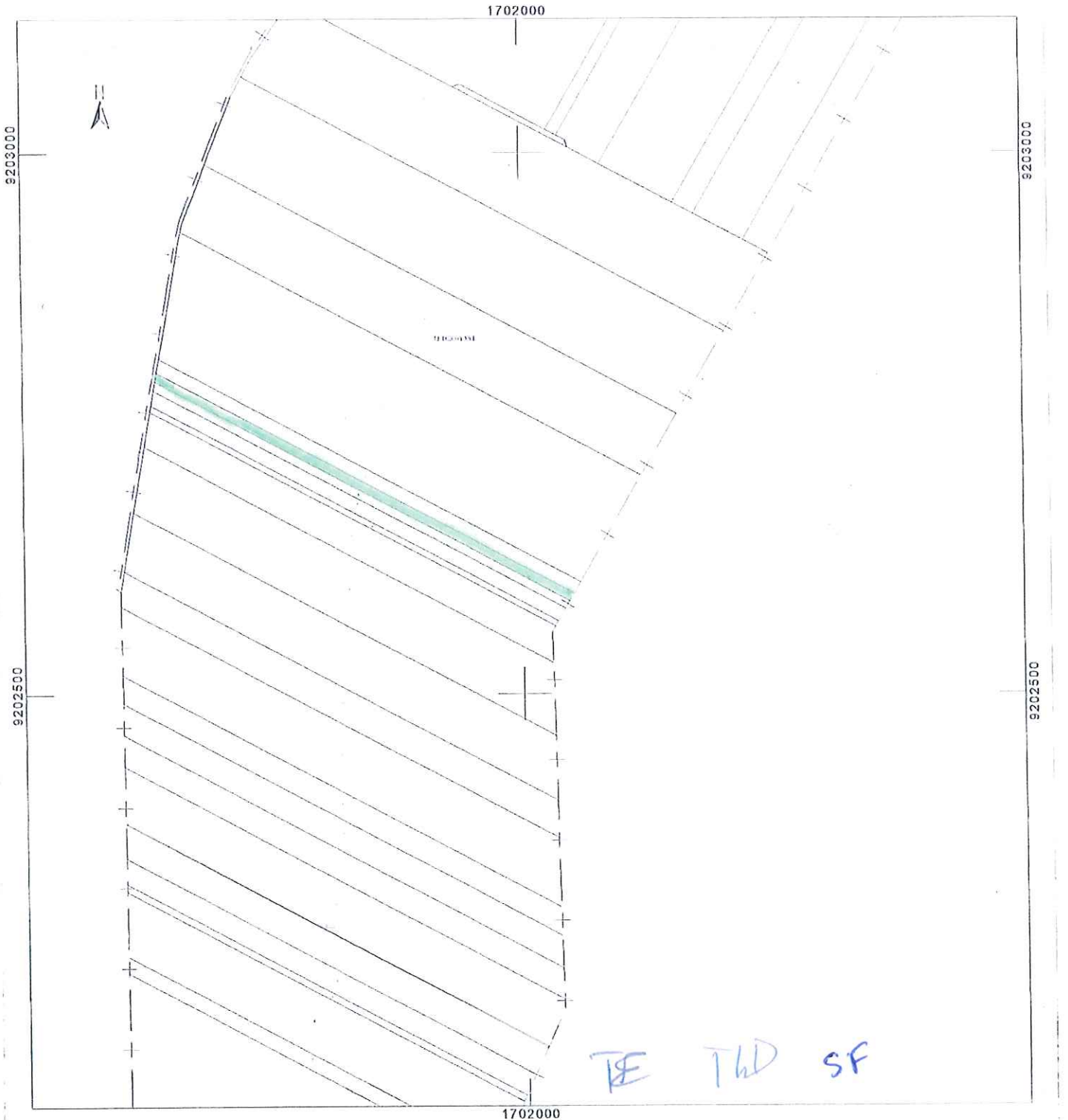
Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/5000

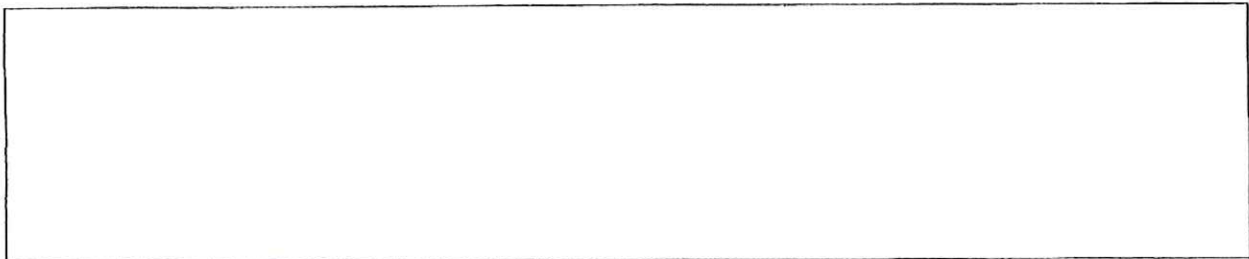
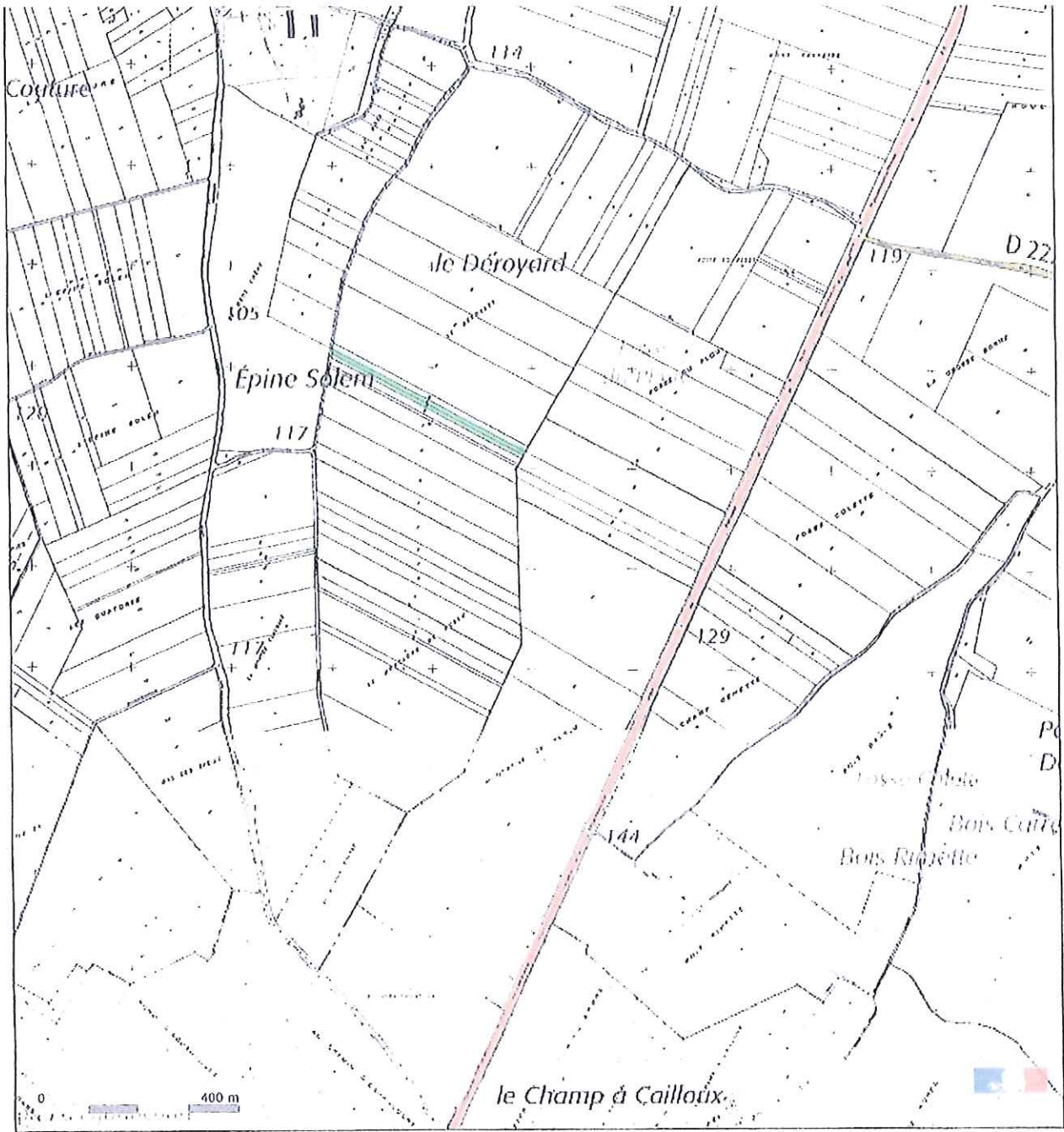
Date d'édition : 18/05/2016  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50  
©2014 Ministère des Finances et des  
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





TE ThD SF

**Promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes  
en vue de l'exploitation d'un Parc Éolien**

**Entre, d'une part**

**JAZENEUIL ENERGIES SAS, 19 Avenue de Gaulle à RETHEL (08300)** , représentée par Mr Jean François COLNARD, en sa qualité de Prospecteur Foncier, dûment habilité à l'effet des présentes par Mr Thierry BOIVINET Directeur Général.

Dénommées ci-après **les Bénéficiaires ou les Preneurs**

**Et, de seconde part :**

Monsieur PATIN Pascal  
9 Rue de la place  
SOREL 80240

Ci-après dénommé (s) *le Promettant-propriétaire,*

**Et, de troisième part :**

**L'exploitant** (si l'exploitant est différent du propriétaire) :

Ci-après dénommé (e) *le Promettant-exploitant,*

AP V.L



## **EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE**

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** est notamment spécialisée dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique utilisant comme source primaire l'énergie éolienne.

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a décidé, dans le cadre de cet objet, d'engager des études en vue de la conception et l'exploitation d'un parc éolien, sur le site de JAZENEUIL du département de la Somme.

Cette société envisage d'installer sur les terrains retenus une ou plusieurs turbines éoliennes placées sur un pylône fixe dont les caractéristiques typiques actuelles sont, à titre indicatif : une hauteur de mât comprise entre 60 et 120 m, un diamètre de rotor compris entre 70 et 120 m et une cabine de transformation installée sur la plaque de fondation ou dans le pied de la tour.

L'emprise de terrain permanente des installations sur le terrain du Propriétaire serait de l'ordre +/- 320 m<sup>2</sup> par turbine.

Selon la nature du sol, il pourrait aussi être nécessaire, pendant et après la réalisation de la turbine éolienne, de garder une zone de travail permanente stabilisée (environ 25 x 30 m), afin de pouvoir garantir l'intervention immédiate de matériel lourd en cas de panne ou d'entretien spécial. Cette zone ne serait pas exploitable de manière agricole et serait incluse dans le droit de bail, elle serait éventuellement empierrée ou recouverte d'un matériau facilitant l'accès. L'entretien des emprises permanentes des installations et de l'éventuelle zone de travail stabilisée se fera d'un commun accord par les Preneurs au moment de la mise en service de la (des) turbine(s), selon la nature de l'exploitation des terrains concernés.

Il sera également nécessaire d'aménager un accès par et aux frais des Preneurs entre le lieu d'installation de la (des) turbine(s) éolienne(s) et le réseau routier public ou privé.

La zone stabilisée sera établie sur toute la longueur entre le chemin communal et l'éolienne.

### **EN SUITE DE QUOI :**

De façon préalable à l'engagement de ces études, **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a contacté le promettant qui est propriétaire de terrains sur lesquels pourrait être exploité le parc éolien.

Il a également contacté l'exploitant des terrains concernés.

Le présent document est constitué de deux principaux chapitres qui ont pour objet

- De régir les relations entre les parties durant les phases d'étude et d'obtention des autorisations administratives : c'est l'objet des articles 1 à 10 qui précisent les conditions contractuelles de la présente
- De définir les dispositions contractuelles durant les phases de construction et d'exploitation du parc éolien : c'est l'objet des articles 11 à 20 qui définissent les conditions du futur contrat de bail et/ou autres droits de passage ou de servitude sur lesquelles les parties se sont accordées dès à présent.

Cet accord des parties inclut les dispositions de la promesse, considérées d'ores et déjà comme pouvant être reconduites dans le contrat de superficie sans modification et qui en conséquence n'ont pas été reprises explicitement dans le chapitre « Conditions du contrat de superficie ».

## **1 - CONDITIONS DE LA PROMESSE D'OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE**

### **Article 1 : Objet de la promesse**

Le promettant-propiétaire s'engage à octroyer aux Bénéficiaires un droit de bail, selon les conditions ci-après indiquées, sur le (les) terrain(s) suivant(s), dans l'état où il(s) se trouve(nt) au moment de la signature de la présente promesse et aux fins de réaliser les aménagements ayant pour objet l'installation d'une ou plusieurs éoliennes décrites dans l'exposé préliminaire :

*J.P. Y.L*

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
Equancourt	ZC	101, 206	La Renise du Champs du haig Marlin brute
	C1	70, 66, 55 52, <del>51</del>	La Courne

#### Article 2 : Mise à disposition

Afin de permettre la réalisation de la phase d'étude, le promettant-proprétaire donne l'autorisation exclusive aux bénéficiaires de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes sur les terrains indiqués dans le tableau ci-dessus dont il est propriétaire.

#### Article 3 : Durée de la promesse

La présente promesse est valable pour une durée de cinq (5) années à compter de la signature de la présente convention. Si pour quelque motif que ce soit, à l'expiration de ce délai de cinq (5) ans à compter de la signature de la Promesse, les autorisations nécessaires à la construction du Parc éolien n'avaient pas été obtenues et le bail n'était pas signé, chacune des parties sera en droit, sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois, de mettre fin à la Promesse et ce, sans indemnité de part et d'autre. La Promesse sera toutefois automatiquement prorogée, sans que les parties ne puissent la résilier unilatéralement, en cas de dépôt de demande de permis de construire ou en cas de permis de construire délivré si, pour des raisons techniques indépendantes de sa volonté, la Société était empêchée de commencer les travaux de construction relatifs au Parc éolien et ce, jusqu'au jour le plus reculé de ces trois dates : (i) le jour où le permis final (initial ou modificatif) est devenu définitif et purgé de tout recours, plus six mois, ou (ii) le jour où l'impossibilité de réaliser les travaux est levée, ou (iii) le jour où le refus de l'administration de consentir le permis de construire est devenu définitif et non susceptible de recours.

#### Article 4 : Fin de la promesse

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent positives, il est convenu qu'un contrat octroyant aux Bénéficiaires un droit de bail sur les zones et surfaces nécessaires à l'exploitation du parc éolien se substitue à la présente promesse.

Ce contrat inclura la durée de réalisation des travaux et la période d'exploitation.

Les Promettants en seront informés par les Preneurs par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Promettants s'engagent à signer, à la première demande des Bénéficiaires, une convention d'octroi d'un droit de bail au profit des bénéficiaires, appliquant, en fonction des caractéristiques de l'objet à construire, les dispositions indiquées au Chapitre 2 : « Conditions du futur droit de superficie ».

Les Bénéficiaires peuvent mettre fin par anticipation à la mise à disposition avant le terme défini à l'Article 3 « Durée de la promesse », sans indemnité de part et d'autre, dans toute hypothèse et pour quelle que cause que ce soit entraînant l'arrêt du projet de centrale éolienne sur les terrains visés par la présente convention.

AP V.L

### **Article 5 : Concours du promettant propriétaire**

Le promettant-propriétaire s'engage à donner tout élément aux bénéficiaires pour avoir connaissance du statut juridique des terrains en cause et notamment à lui faire connaître l'existence d'un bail à ferme ou d'un usufruitier.

### **Article 6 : Faculté de substitution**

Les bénéficiaires se réservent le droit de céder leurs droits ou de se substituer à tout tiers ou société de leur choix qui devront respecter les termes du contrat dans leur intégralité. Les bénéficiaires s'engagent à informer le promettant propriétaire et/ou le promettant-exploitant de toute substitution ou cession.

Le(s) promettant(s) donne(nt) d'ores et déjà son (leur) accord à cette faculté de substitution.

### **Article 7 : Exclusivité**

Le promettant-propriétaire déclare n'avoir consenti aucun droit ni ne consentir pour le futur aucun droit autre que le bail à ferme, auprès d'autres personnes ou société pendant la durée de la présente et sur les parcelles objet de la présente promesse.

### **Article 8 : Cession de terrains**

En cas de vente, de cession ou de donation des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans l'acte qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Il s'engage également à en informer le bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de un mois à compter de la signature de l'acte.

### **Article 9 : Changement d'exploitant des terrains**

En cas de changement d'exploitant des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans le nouveau contrat d'exploitation de quelque nature qu'il soit qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Le promettant-propriétaire s'engage à avertir le bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci dans un délai de un mois suivant la date du changement.

### **Article 10 : Autorisation de travaux**

Les autorisations de travaux ne seront données aux bénéficiaires pour pénétrer sur les terrains en cause afin de pouvoir faire procéder ou de procéder eux-mêmes aux études de faisabilité et de rentabilité du parc éolien qu'après accord préalable du promettant-propriétaire.

## **2 - CONDITIONS DU FUTUR CONTRAT DE SUPERFICIE**

### **Article 11 : Présence d'un bail à ferme**

Par la présente, dans l'hypothèse où la phase préalable se révèle positive, le promettant-propriétaire et le promettant-exploitant donnent d'ores et déjà leur accord, pour signer un avenant au bail à ferme en vigueur qui exclura dudit bail la surface des terres concernée par l'assiette de(s) l'éolienne(s) et de leurs installations annexes.

En contrepartie, le promettant-propriétaire et le bailleur s'obligent à respecter les dispositions reprises ci-après, en particulier celles concernant le versement d'une redevance annuelle au promettant-exploitant, la remise en état des lieux, le droit de préférence sur l'assiette des installations au profit du promettant-exploitant en cas de vente de l'ensemble de la parcelle.

PP V.L

Ces dispositions s'appliquent à toute la durée d'exploitation de l'éolienne, à savoir la période initiale et les reconductions du bail.

Au terme de l'exploitation des éoliennes et après remise en état des lieux par le preneur, le propriétaire s'engage à réattribuer l'assiette de l'éolienne et des parties annexes au titulaire du bail à ferme de la parcelle amputée.

Les dispositions relatives aux autorisations de travaux, à la réalisation du contrat de bail, aux modalités de versement de la redevance sont incluses dans les actes concernant l'implantation des éoliennes. A ce titre le bailleur-exploitant est cosignataire de la convention.

#### **Article 12 : Durée du contrat de superficie**

Le contrat de bail sera fixé à 31 ans à compter de la levée de la promesse par les Preneurs.

Cette durée initiale peut être renouvelée 2 fois par périodes successives de 30ans à la simple demande du Preneur.

Au delà, les Preneurs pourront, moyennant préavis par lettre recommandée expédiée au Propriétaire au moins un an avant l'expiration du droit de bail, prolonger ce droit, une ou plusieurs fois, par tranche de 5 années.

Les Preneurs se réservent toutefois le droit de mettre fin de façon anticipée au droit de bail qui leur serait octroyé. Cette résiliation anticipative serait notifiée au Propriétaire par lettre recommandée et donnerait au Propriétaire le droit à une indemnité de résiliation correspondant à l'indemnité d'une année (le cas échéant, au prorata de la date de résiliation) par turbine réellement installée et opérationnelle pour laquelle la résiliation est notifiée.

#### **Article 13 : Cession ou reprise du contrat de superficie**

Les preneurs ont toute faculté de céder à toute personne ou société de leur choix le bénéfice du contrat de bail. Quelles que soient les causes de la cession ou de la reprise, les obligations liées au contrat de superficie devront être intégralement respectées par le repreneur. Les preneurs s'engagent à informer les signataires du bail de l'identité du repreneur.

#### **Article 14 : Acte authentique - Enregistrement**

Le Propriétaire et l'Exploitant s'engage à signer, à la première requête, l'acte authentique d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes contenant les dispositions définies par la présente promesse.

Cet acte sera passé dans les trois mois de l'envoi du courrier recommandé visé à l'article 4 de la présente convention.

Le choix du notaire instrumentant chargé de la passation de l'acte revient aux seuls Preneurs.

Les frais de rédaction du contrat de bail entre preneur et le propriétaire, et de son enregistrement qui est expressément requis seront à la charge des Preneurs.

Il en sera de même pour les éventuels frais de rédaction et d'enregistrement concernant la modification du bail à ferme entre bailleur-propriétaire et bailleur-exploitant.

#### **Article 15 : Conditions financières**

##### **15.1 - Principe**

Le fait d'implanter une (ou plusieurs) éolienne(s) en totalité ou partiellement sur le (les) terrain(s) précité(s) implique en faveur du propriétaire (ou usufruitier) le versement d'une indemnité, et en faveur de l'exploitant le

versement d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de l'éolienne (gêne à la culture et perte de superficie exploitable).

Ces deux indemnités seront versées annuellement selon les termes définis à l'Article 15 - Alinéa 4 «Termes de paiement ».

Ces indemnités seront indexées sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité défini par l'arrêté du 8 juin 2001, modifié par l'article 1 de l'arrêté du 23 août 2005, fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent, telles que visées à l'article 2-2° du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000.

Il est précisé que le dernier coefficient L connu publié au Journal Officiel est défini comme suit :

$$L = 0.4 + 0.4 \frac{\text{ICHTTSI}}{\text{ICHTTSI}_0} + 0.2 \frac{\text{PPEI}}{\text{PPEI}_0}$$

Formule dans laquelle :

- « ICHTTSI » est la dernière valeur de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle
- « PPEI » est la valeur définitive de la dernière valeur de l'indice des Prix à la Production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français) connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSI<sub>0</sub> et PPEI<sub>0</sub> » sont les dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ainsi, chaque année le loyer sera indexé suivant la formule suivante :

$$\text{Loyer 1} = \text{loyer}_0 \times L$$

Où :

Loyer 1 = Loyer à payer l'année considérée

Loyer<sub>0</sub> = Loyer ou indemnité annuels de référence, tel qu'indiqué dans le bail et la convention d'indemnisation définitifs.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice de remplacement ou à défaut de celui le plus voisin possible parmi ceux restant

De même, si les modalités d'indexation du contrat d'achat d'énergie venaient à être modifiées, l'indice alors défini viendrait se substituer à l'indice ci-dessus

## 15.2 - Valeur des indemnités

### Cas d'un terrain où il n'y a pas d'exploitant, autre que le propriétaire

- Une indemnité annuelle de **5000 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).

### Cas d'un terrain où l'exploitant est différent du propriétaire ou de l'usufruitier

- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).
- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée à l'exploitant.

PP V.L

### 15.3 - Divers

Les montants déterminés au point 15.2 couvrent l'indemnisation globale du Propriétaire et de l'exploitant du chef de l'installation et de l'exploitation d'une (de plusieurs) éolienne(s) sur le(s) terrain(s) visé(s) par la présente convention.

Les câbles électriques destinés à évacuer l'électricité sont enterrés à une profondeur d'au moins un mètre et nécessite le creusement d'une tranchée d'environ 0,4 mètres de large, les Preneurs pourront réaliser toutes tranchées nécessaires pour faire passer tels câbles, les remplacer, aucun arbre ni construction quelconque ne devra être planté sur le passage et alentours des lignes électriques

#### Indemnité

Le câble enterré seul, lui, fera l'objet d'une indemnité unique, calculée en fonction de la longueur de la servitude sur le domaine privé, versé au moment des travaux. Cette disposition ne s'applique pas à la voirie publique.

Le montant de cette redevance est fixée à **10 € le mètre linéaire**, due au Propriétaire.

Le montant sera réglé dans les cinq (5) mois de la mise en service du parc éolien.

L'Exploitant sera indemnisé pour les dégâts engendrés par la réalisation de cette tranchée selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou à défaut de barème dire d'expert.

Au cas où l'accès à une éolienne ne pourrait se faire par les chemins existants, un chemin d'accès permanent devra être créé. Les Preneurs s'engagent à ce que la largeur de l'accès soit au maximum de 4.50 mètres et supporter des charges de 12 tonnes par essieu environ, quelle que soit la saison, le chemin sera maintenu durant la phase d'exploitation. Ces voies pourront être empruntées à titre principal par les Preneurs ou ses ayants droits, de jour comme de nuit. Leur entretien sera fait aux frais exclusifs des Preneurs. Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

Les emprises permanentes relatives aux chemins d'accès et virages dans le but d'accéder à la plate-forme, ainsi que la dite plate-forme, feront l'objet d'une redevance annuelle en faveur du Propriétaire et le cas échéant, d'une indemnisation pour préjudices agricoles liés à la présence de l'emprise (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

Cette redevance annuelle et le cas échéant, cette indemnité, seront indexées aux mêmes conditions que la redevance principale et est fixée à **1€ le mètre carré**.

#### Poste de livraison (PDL)

Le propriétaire d'une parcelle faisant l'objet de l'installation d'un Poste de livraison peut prétendre à une indemnisation annuelle dont le montant s'élève à 600 (six cents) Euros, sauf le cas où la même parcelle reçoit déjà une éolienne.

L'indemnité, si elle s'applique est payée annuellement à terme échue, pour la première fois «prorata temporis» à la fin de l'année où le bail Emphytéotique est conclu.

#### Eventuelles destructions partielles de culture

Tous les autres travaux nécessaires à la phase d'installation et d'exploitation, dont les dommages sont instantanés, seront indemnisés selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou, à défaut de barème, à dire d'expert.

#### Zones d'éviction temporaires

Les zones d'éviction temporaires en dehors de la surface prise à bail, telles que les aménagements de virage, les zones de stockages de terre et les créations de surfaces supplémentaires pour les plates formes au-delà de 924 mètres carrés standards, feront l'objet d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la

présence de la zone (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

L'indemnité versée sera à hauteur de **deux fois** les barèmes de la Chambre d'Agriculture, par année d'occupation, ou à défaut de barème, à dire d'expert.

#### **15.4 Termes de paiement**

A compter de la déclaration de travaux, le preneur versera les redevances annuelles au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant.

Les versements suivants seront effectués, au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant, à chaque date anniversaire du premier versement, date à laquelle les montants seront révisés suivant l'indexation décrite à l'Article 15 - Alinéa 1 « Révision indexée ».

#### **Article 16 : Autorisation de travaux et de survol des pales**

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs éoliennes seraient implantées dans des parcelles mitoyennes n'appartenant pas au promettant-propriétaire ou au promettant-usufruitier, ces derniers donnent d'ores et déjà leur accord pour :

- Le survol des parcelles dont ils sont propriétaires par les pales de la (des) éolienne(s), quel que soit la surface couverte. Le survol des terrains mitoyens et non concernés par l'implantation d'une éolienne implique en faveur du promettant-propriétaire le versement d'une indemnité annuelle d'un montant de **250 (deux cent cinquante) €**.
- La pose d'un câble électrique enterré
- La création d'une plate-forme de montage
- Tous autres travaux nécessaires à la phase de chantier et à l'exploitation des éoliennes

#### **Article 17 : Droit de préférence en cas de vente de terrains**

Dans le cas où le propriétaire vend les terrains concernés par l'implantation de l'éolienne et des équipements induits, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses du contrat par l'acquéreur de ses biens.

Par ailleurs, au cas où l'ensemble de la parcelle dans laquelle est située l'assiette de l'éolienne et des aménagements induits est mis en vente, l'exploitant qui fait usage de son droit de préemption acquiert l'intégralité du bien mis en vente, y compris l'assiette des installations des éoliennes. A défaut d'acquisition par l'exploitant, les preneurs peuvent se porter acquéreur. A conditions équivalentes, la proposition des preneurs est retenue en priorité par le propriétaire.

#### **Article 18 : Charges, Entretien et jouissances**

Toutes les charges et taxes éventuelles directement relatives à la réalisation de la (des) turbine(s) éolienne(s) ainsi qu'à l'exploitation et à l'entretien de celle(s)-ci sont à la charge des Preneurs.

Tous les produits résultant de l'exploitation de la (les) turbine(s) éolienne(s) reviennent aux Preneurs.

Le Propriétaire renonce dès à présent et pour lors, à son droit d'incorporation de toutes les installations mises en place par les Preneurs sur les terrains visés par la présente convention.

L'ensemble des immeubles par destination et des meubles nécessaires à la bonne exploitation de la (des) turbine(s) éolienne(s) restent et resteront la propriété exclusive des Preneurs.

Les Preneurs et leurs mandataires auront toujours accès aux installations mises en place afin d'en assurer l'inspection, l'exploitation, l'entretien et la réparation.

Les installations établies par les preneurs seront entretenues par eux en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

A l'inverse, le chemin d'accès à (aux) l'éolienne(s) ainsi que ses caractéristiques mécaniques ne devront pas être altérées par l'utilisation que pourraient en faire les bailleurs, qui seront toujours libres d'en user sous cette réserve.

#### **Article 19 : Responsabilités**

Les preneurs sont responsables des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Ils contracteront, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier et pendant la période d'exploitation.

Le Propriétaire préserve les Preneurs de tout dommage lié à toutes réclamations de tiers, en ce compris les réclamations juridiques ou financières des autorités compétentes, concernant ou résultant d'une pollution du sol connue ou inconnue ; sauf si le Propriétaire démontre que cette pollution est le seul fait du Producteur.

#### **Article 20 : Remise en état du site**

Les garanties financières et la remise en état du site devront respecter les dispositions de l'arrêté du 26 Août 2011 (annexe 1) relatif à la remise en état et la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent paru au J O du 27 août 2011 ou à toutes autres dispositions ou loi applicable à la date de demandes d'autorisations de construire et d'exploitation.

A l'expiration de la concession des terrains ou à la résiliation, les éoliennes seront démontées par les preneurs. La partie supérieure des fondations sera enlevée, jusqu'à une profondeur de 2,00 m sous la surface du sol avec enlèvement de toutes installations électriques situées à 10 mètres autour de l'éolienne ou du poste de livraison.

#### **Article 21 – Confidentialité**

Pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'à 5 ans après l'installation de la (des) turbines éolienne(s) le Propriétaire et l'Exploitant considèrent le contenu de la présente convention, ainsi que les éventuelles annexes et études concernant la mise en place des installations, comme confidentiels et ne communiquera pas ces informations à des tiers sans l'autorisation écrite des Preneurs, sauf à la demande expresse des autorités compétentes ; les Preneurs devant toujours être avertis.

Ne sont pas considérés comme des tiers pour le présent article : les assureurs des parties, les employés qui, de par leur fonction doivent avoir accès à ces informations, les conseillers fiscaux et juridiques ainsi que les réviseurs d'entreprises.

Les informations communiquées par les Preneurs au Propriétaire et l'Exploitant dans le cadre de la présente convention restent la propriété exclusive du Producteur. Ceci vaut également pour toutes informations obtenues ou communiquées au Propriétaire et l'Exploitant pendant la période précédant la signature de la présente convention.

Les informations résultant de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de la (des) turbine(s) éolienne(s) sont propriété des Preneurs.



## Article 22 - Divers

### 22.1 Intégralité de l'accord

Les parties conviennent expressément que la présente convention contient l'intégralité de l'accord intervenu entre elles relatif à l'objet décrit. Ainsi, notamment la correspondance, les négociations ou propositions et tous autres documents préalables au présent accord sont considérés comme étant inexistantes.

### 22.2 Modification de l'accord

Toute modification ultérieure de l'accord et tout avenant ou nouvelle convention en lien avec le présent accord seront uniquement valables s'ils sont stipulés expressément et par écrit par toutes les Parties intéressées. Aucune des parties ne pourra (notamment) se prévaloir d'une modification verbale ou tacite du protocole ou de l'existence d'un avenant ou nouvel accord verbal ou tacite.

### 22.3. Titres

Les titres des clauses et paragraphes du présent accord sont à titre indicatif uniquement et ne doivent pas influencer sur leur interprétation.

### 22.4. Renonciation

Toute renonciation à un droit quelconque découlant du présent contrat devra être expressément constatée dans un écrit émanant de la partie qui renonce à ce droit. Aucune partie ne pourra notamment se prévaloir d'une renonciation verbale ou tacite de l'autre partie à un droit découlant du présent accord.

### 22.5. Nullité d'une clause

La nullité ou la caducité d'une clause du présent accord n'affectera pas la validité des autres clauses sauf si cette clause constitue un élément essentiel de l'accord intervenu entre les parties.

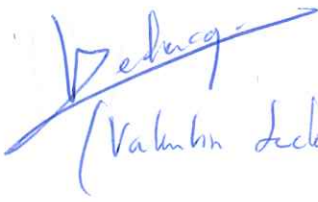
En cas de nullité/caducité d'une clause, les parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivra le même objectif que la clause nulle/caduque et aura, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel.

## Article 23- Droit applicable


Le présent protocole est régi par le droit français.

Fait en 2 exemplaires, Rehel., le 19/10/16, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

JAZENEUIL ENERGIES SAS

  
(Valentin Leclercq)

Le Propriétaire

  
10  
Pasqui  
Pascal

L'Exploitant

**Promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes  
en vue de l'exploitation d'un Parc Éolien**

**Entre, d'une part**

**JAZENEUIL ENERGIES SAS, 19 Avenue de Gaulle à RETHEL (08300)** , représentée par Mr Valentin LECLERCQ, en sa qualité de Prospecteur Foncier, dûment habilité à l'effet des présentes par Mr Thierry BOIVINET Directeur Général.

Dénommées ci-après **les Bénéficiaires ou les Preneurs**

**Et, de seconde part :**

**Monsieur COUSIN Régis**

**Résidant au :**

**APT 113, 2 résidence Verly,**

**Rue Perfontaine**

**59300 Valenciennes**

Ci-après dénommé (s) *le Promettant-propriétaire,*

**Et, de troisième part :**

**L'exploitant (si l'exploitant est différent du propriétaire) :**

**MICHEL Arlette**

**3 rue de la place**

**80240 SOREL**

Ci-après dénommé (e) *le Promettant-exploitant,*

MA

Re 1  
Régis Cousin

V.L

Valentin Leclercq  
07.51.67.32.90

## **EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE**

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** est notamment spécialisée dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique utilisant comme source primaire l'énergie éolienne.

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a décidé, dans le cadre de cet objet, d'engager des études en vue de la conception et l'exploitation d'un parc éolien, sur le site de **JAZENEUIL** du département de la Somme.

Cette société envisage d'installer sur les terrains retenus une ou plusieurs turbines éoliennes placées sur un pylône fixe dont les caractéristiques typiques actuelles sont, à titre indicatif : une hauteur de mât comprise entre 60 et 120 m, un diamètre de rotor compris entre 70 et 120 m et une cabine de transformation installée sur la plaque de fondation ou dans le pied de la tour.

L'emprise de terrain permanente des installations sur le terrain du Propriétaire serait de l'ordre +/- 320 m<sup>2</sup> par turbine.

Selon la nature du sol, il pourrait aussi être nécessaire, pendant et après la réalisation de la turbine éolienne, de garder une zone de travail permanente stabilisée (environ 25 x 30 m), afin de pouvoir garantir l'intervention immédiate de matériel lourd en cas de panne ou d'entretien spécial. Cette zone ne serait pas exploitable de manière agricole et serait incluse dans le droit de bail, elle serait éventuellement empierrée ou recouverte d'un matériau facilitant l'accès. L'entretien des emprises permanentes des installations et de l'éventuelle zone de travail stabilisée se fera d'un commun accord par les Preneurs au moment de la mise en service de la (des) turbine(s), selon la nature de l'exploitation des terrains concernés.

Il sera également nécessaire d'aménager un accès par et aux frais des Preneurs entre le lieu d'installation de la (des) turbine(s) éolienne(s) et le réseau routier public ou privé.

La zone stabilisée sera établie sur toute la longueur entre le chemin communal et l'éolienne.

### **EN SUITE DE QUOI :**

De façon préalable à l'engagement de ces études, **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a contacté le promettant qui est propriétaire de terrains sur lesquels pourrait être exploité le parc éolien.

Il a également contacté l'exploitant des terrains concernés.

Le présent document est constitué de deux principaux chapitres qui ont pour objet

- De régir les relations entre les parties durant les phases d'étude et d'obtention des autorisations administratives : c'est l'objet des articles 1 à 10 qui précisent les conditions contractuelles de la présente
- De définir les dispositions contractuelles durant les phases de construction et d'exploitation du parc éolien : c'est l'objet des articles 11 à 20 qui définissent les conditions du futur contrat de bail et/ou autres droits de passage ou de servitude sur lesquelles les parties se sont accordées dès à présent.

Cet accord des parties inclut les dispositions de la promesse, considérées d'ores et déjà comme pouvant être reconduites dans le contrat de superficie sans modification et qui en conséquence n'ont pas été reprises explicitement dans le chapitre « Conditions du contrat de superficie ».

## **1 - CONDITIONS DE LA PROMESSE D'OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE**

### **Article 1 : Objet de la promesse**

Le promettant-propriétaire s'engage à octroyer aux Bénéficiaires un droit de bail, selon les conditions ci-après indiquées, sur le (les) terrain(s) suivant(s), dans l'état où il(s) se trouve(nt) au moment de la signature de la présente promesse et aux fins de réaliser les aménagements ayant pour objet l'installation d'une ou plusieurs éoliennes décrites dans l'exposé préliminaire :

Rc

2

V.L

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
SOREL	ZD	50	Fossé du Plouy

#### Article 2 : Mise à disposition

Afin de permettre la réalisation de la phase d'étude, le promettant-propriétaire donne l'autorisation exclusive aux bénéficiaires de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes sur les terrains indiqués dans le tableau ci-dessus dont il est propriétaire.

#### Article 3 : Durée de la promesse

La présente promesse est valable pour une durée de cinq (5) années à compter de la signature de la présente convention. Si pour quelque motif que ce soit, à l'expiration de ce délai de cinq (5) ans à compter de la signature de la Promesse, les autorisations nécessaires à la construction du Parc éolien n'avaient pas été obtenues et le bail n'était pas signé, chacune des parties sera en droit, sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois, de mettre fin à la Promesse et ce, sans indemnité de part et d'autre. La Promesse sera toutefois automatiquement prorogée, sans que les parties ne puissent la résilier unilatéralement, en cas de dépôt de demande de permis de construire ou en cas de permis de construire délivré si, pour des raisons techniques indépendantes de sa volonté, la Société était empêchée de commencer les travaux de construction relatifs au Parc éolien et ce, jusqu'au jour le plus reculé de ces trois dates : (i) le jour où le permis final (initial ou modificatif) est devenu définitif et purgé de tout recours, plus six mois, ou (ii) le jour où l'impossibilité de réaliser les travaux est levée, ou (iii) le jour où le refus de l'administration de consentir le permis de construire est devenu définitif et non susceptible de recours.

#### Article 4 : Fin de la promesse

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent positives, il est convenu qu'un contrat octroyant aux Bénéficiaires un droit de bail sur les zones et surfaces nécessaires à l'exploitation du parc éolien se substitue à la présente promesse.

Ce contrat inclura la durée de réalisation des travaux et la période d'exploitation.

Les Promettants en seront informés par les Preneurs par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Promettants s'engagent à signer, à la première demande des Bénéficiaires, une convention d'octroi d'un droit de bail au profit des bénéficiaires, appliquant, en fonction des caractéristiques de l'objet à construire, les dispositions indiquées au Chapitre 2 : « Conditions du futur droit de superficie ».

Les Bénéficiaires peuvent mettre fin par anticipation à la mise à disposition avant le terme défini à l'Article 3 « Durée de la promesse », sans indemnité de part et d'autre, dans toute hypothèse et pour quelle que cause que ce soit entraînant l'arrêt du projet de centrale éolienne sur les terrains visés par la présente convention.



V.L RC 3

#### **Article 5 : Concours du promettant propriétaire**

Le promettant-propriétaire s'engage à donner tout élément aux bénéficiaires pour avoir connaissance du statut juridique des terrains en cause et notamment à lui faire connaître l'existence d'un bail à ferme ou d'un usufruitier.

#### **Article 6 : Faculté de substitution**

Les bénéficiaires se réservent le droit de céder leurs droits ou de se substituer à tout tiers ou société de leur choix qui devront respecter les termes du contrat dans leur intégralité. Les bénéficiaires s'engagent à informer le promettant propriétaire et/ou le promettant-exploitant de toute substitution ou cession.

Le(s) promettant(s) donne(nt) d'ores et déjà son (leur) accord à cette faculté de substitution.

#### **Article 7 : Exclusivité**

Le promettant-propriétaire déclare n'avoir consenti aucun droit ni ne consentir pour le futur aucun droit autre que le bail à ferme, auprès d'autres personnes ou société pendant la durée de la présente et sur les parcelles objet de la présente promesse.

#### **Article 8 : Cession de terrains**

En cas de vente, de cession ou de donation des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans l'acte qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Il s'engage également à en informer le bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de un mois à compter de la signature de l'acte.

#### **Article 9 : Changement d'exploitant des terrains**

En cas de changement d'exploitant des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans le nouveau contrat d'exploitation de quelque nature qu'il soit qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Le promettant-propriétaire s'engage à avertir le bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci dans un délai de un mois suivant la date du changement.

#### **Article 10 : Autorisation de travaux**

Les autorisations de travaux ne seront données aux bénéficiaires pour pénétrer sur les terrains en cause afin de pouvoir faire procéder ou de procéder eux-mêmes aux études de faisabilité et de rentabilité du parc éolien **qu'après accord préalable du promettant-propriétaire.**

## **2 - CONDITIONS DU FUTUR CONTRAT DE SUPERFICIE**

#### **Article 11 : Présence d'un bail à ferme**

Par la présente, dans l'hypothèse où la phase préalable se révèle positive, le promettant-propriétaire et le promettant-exploitant donnent d'ores et déjà leur accord, pour signer un avenant au bail à ferme en vigueur qui exclura dudit bail la surface des terres concernée par l'assiette de(s) l'éolienne(s) et de leurs installations annexes.

En contrepartie, le promettant-propriétaire et le bailleur s'obligent à respecter les dispositions reprises ci-après, en particulier celles concernant le versement d'une redevance annuelle au promettant-exploitant, la remise en état des lieux, le droit de préférence sur l'assiette des installations au profit du promettant-exploitant en cas de vente de l'ensemble de la parcelle.

Ces dispositions s'appliquent à toute la durée d'exploitation de l'éolienne, à savoir la période initiale et les reconductions du bail.

 VIL<sup>4</sup> R.C

Au terme de l'exploitation des éoliennes et après remise en état des lieux par le preneur, le propriétaire s'engage à réattribuer l'assiette de l'éolienne et des parties annexes au titulaire du bail à ferme de la parcelle amputée.

Les dispositions relatives aux autorisations de travaux, à la réalisation du contrat de bail, aux modalités de versement de la redevance sont incluses dans les actes concernant l'implantation des éoliennes. A ce titre le bailleur-exploitant est cosignataire de la convention.

#### **Article 12 : Durée du contrat de superficie**

Le contrat de bail sera fixé à 31 ans à compter de la levée de la promesse par les Preneurs.

Cette durée initiale peut être renouvelée 2 fois par périodes successives de 30ans à la simple demande du Preneur.

Au delà, les Preneurs pourront, moyennant préavis par lettre recommandée expédiée au Propriétaire au moins un an avant l'expiration du droit de bail, prolonger ce droit, une ou plusieurs fois, par tranche de 5 années.

Les Preneurs se réservent toutefois le droit de mettre fin de façon anticipée au droit de bail qui leur serait octroyé. Cette résiliation anticipative serait notifiée au Propriétaire par lettre recommandée et donnerait au Propriétaire le droit à une indemnité de résiliation correspondant à l'indemnité d'une année (le cas échéant, au prorata de la date de résiliation) par turbine réellement installée et opérationnelle pour laquelle la résiliation est notifiée.

#### **Article 13 : Cession ou reprise du contrat de superficie**

Les preneurs ont toute faculté de céder à toute personne ou société de leur choix le bénéfice du contrat de bail. Quelles que soient les causes de la cession ou de la reprise, les obligations liées au contrat de superficie devront être intégralement respectées par le repreneur. Les preneurs s'engagent à informer les signataires du bail de l'identité du repreneur.

#### **Article 14 : Acte authentique - Enregistrement**

Le Propriétaire et l'Exploitant s'engage à signer, à la première requête, l'acte authentique d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes contenant les dispositions définies par la présente promesse.

Cet acte sera passé dans les trois mois de l'envoi du courrier recommandé visé à l'article 4 de la présente convention.

Le choix du notaire instrumentant chargé de la passation de l'acte revient aux seuls Preneurs.

Les frais de rédaction du contrat de bail entre preneur et le propriétaire, et de son enregistrement qui est expressément requis seront à la charge des Preneurs.

Il en sera de même pour les éventuels frais de rédaction et d'enregistrement concernant la modification du bail à ferme entre bailleur-propriétaire et bailleur-exploitant.

#### **Article 15 : Conditions financières**

##### **15.1 - Principe**

Le fait d'implanter une (ou plusieurs) éolienne(s) en totalité ou partiellement sur le (les) terrain(s) précité(s) implique en faveur du propriétaire (ou usufruitier) le versement d'une indemnité, et en faveur de l'exploitant le versement d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de l'éolienne (gêne à la culture et perte de superficie exploitable).

 V.L 5 RC

Ces deux indemnités seront versées annuellement selon les termes définis à l'Article 15 - Alinéa 4 «Termes de paiement ».

Ces indemnités seront indexées sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité défini par l'arrêté du 8 juin 2001, modifié par l'article 1 de l'arrêté du 23 août 2005, fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent, telles que visées à l'article 2-2° du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000.

Il est précisé que le dernier coefficient L connu publié au Journal Officiel est défini comme suit :

$$L = 0.4 + 0.4 \text{ ICHTTSI} + 0.2 \text{ PPEI}$$

$$\text{ICHTTSI} \quad \text{PPEI}$$

Formule dans laquelle :

- « ICHTTSI » est la dernière valeur de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle
- « PPEI » est la valeur définitive de la dernière valeur de l'indice des Prix à la Production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français) connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSI et PPEI » sont les dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ainsi, chaque année le loyer sera indexé suivant la formule suivante :

$$\text{Loyer 1} = \text{loyer0} \times L$$

Où :

Loyer 1 = Loyer à payer l'année considérée

Loyer0 = Loyer ou indemnité annuels de référence, tel qu'indiqué dans le bail et la convention d'indemnisation définitifs.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice de remplacement ou à défaut de celui le plus voisin possible parmi ceux restant

De même, si les modalités d'indexation du contrat d'achat d'énergie venaient à être modifiées, l'indice alors défini viendrait se substituer à l'indice ci-dessus

## 15.2 - Valeur des indemnités

### Cas d'un terrain où il n'y a pas d'exploitant, autre que le propriétaire

- Une indemnité annuelle de **5000 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).

### Cas d'un terrain où l'exploitant est différent du propriétaire ou de l'usufruitier

- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).
- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée à l'exploitant.

## 15.3 - Divers

YF VL 6 RC

Les montants déterminés au point 15.2 couvrent l'indemnisation globale du Propriétaire et de l'exploitant du chef de l'installation et de l'exploitation d'une (de plusieurs) éolienne(s) sur le(s) terrain(s) visé(s) par la présente convention.

Les câbles électriques destinés à évacuer l'électricité sont enterrés à une profondeur d'au moins un mètre et nécessite le creusement d'une tranchée d'environ 0,4 mètres de large, les Preneurs pourront réaliser toutes tranchées nécessaires pour faire passer tels câbles, les remplacer, aucun arbre ni construction quelconque ne devra être planté sur le passage et alentours des lignes électriques

#### Indemnité

Le câble enterré seul, lui, fera l'objet d'une indemnité unique, calculée en fonction de la longueur de la servitude sur le domaine privé, versé au moment des travaux. Cette disposition ne s'applique pas à la voirie publique.

Le montant de cette redevance est fixée à **10 € le mètre linéaire**, due au Propriétaire.

Le montant sera réglé dans les cinq (5) mois de la mise en service du parc éolien.

L'Exploitant sera indemnisé pour les dégâts engendrés par la réalisation de cette tranchée selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou à défaut de barème dire d'expert.

Au cas où l'accès à une éolienne ne pourrait se faire par les chemins existants, un chemin d'accès permanent devra être créé. Les Preneurs s'engagent à ce que la largeur de l'accès soit au maximum de 4.50 mètres et supporter des charges de 12 tonnes par essieu environ, quelle que soit la saison, le chemin sera maintenu durant la phase d'exploitation. Ces voies pourront être empruntées à titre principal par les Preneurs ou ses ayants droits, de jour comme de nuit. Leur entretien sera fait aux frais exclusifs des Preneurs. Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

Les emprises permanentes relatives aux chemins d'accès et virages dans le but d'accéder à la plate-forme, ainsi que la dite plate-forme, feront l'objet d'une redevance annuelle en faveur du Propriétaire et le cas échéant, d'une indemnisation pour préjudices agricoles liés à la présence de l'emprise (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

Cette redevance annuelle et le cas échéant, cette indemnité, seront indexées aux mêmes conditions que la redevance principale et est fixée à **1€ le mètre carré**.

#### Poste de livraison (PDL)

Le propriétaire d'une parcelle faisant l'objet de l'installation d'un Poste de livraison peut prétendre à une indemnisation annuelle dont le montant s'élève à 600 (six cents) Euros, sauf le cas où la même parcelle reçoit déjà une éolienne.

L'indemnité, si elle s'applique est payée annuellement à terme échue, pour la première fois «prorata temporis» à la fin de l'année où le bail Emphytéotique est conclu.

#### Eventuelles destructions partielles de culture

Tous les autres travaux nécessaires à la phase d'installation et d'exploitation, dont les dommages sont instantanés, seront indemnisés selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou, à défaut de barème, à dire d'expert.

#### Zones d'éviction temporaires

Les zones d'éviction temporaires en dehors de la surface prise à bail, telles que les aménagements de virage, les zones de stockages de terre et les créations de surfaces supplémentaires pour les plates formes au-delà de 924 mètres carrés standards, feront l'objet d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de la zone (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

L'indemnité versée sera à hauteur de **deux fois** les barèmes de la Chambre d'Agriculture, par année d'occupation, ou à défaut de barème, à dire d'expert.



V.L

7 RC



#### 15.4 Termes de paiement

A compter de la déclaration de travaux, le preneur versera les redevances annuelles au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant.

Les versements suivants seront effectués, au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant, à chaque date anniversaire du premier versement, date à laquelle les montants seront révisés suivant l'indexation décrite à l'Article 15 - Alinéa 1 « Révision indexée ».

#### Article 16 : Autorisation de travaux et de survol des pales

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs éoliennes seraient implantées dans des parcelles mitoyennes n'appartenant pas au promettant-propriétaire ou au promettant-usufruitier, ces derniers donnent d'ores et déjà leur accord pour :

- Le survol des parcelles dont ils sont propriétaires par les pales de la (des) éolienne(s), quel que soit la surface couverte. Le survol des terrains mitoyens et non concernés par l'implantation d'une éolienne implique en faveur du promettant-propriétaire le versement d'une indemnité annuelle d'un montant de **250 (deux cent cinquante) €**.
- La pose d'un câble électrique enterré
- La création d'une plate-forme de montage
- Tous autres travaux nécessaires à la phase de chantier et à l'exploitation des éoliennes

#### Article 17 : Droit de préférence en cas de vente de terrains

Dans le cas où le propriétaire vend les terrains concernés par l'implantation de l'éolienne et des équipements induits, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses du contrat par l'acquéreur de ses biens.

Par ailleurs, au cas où l'ensemble de la parcelle dans laquelle est située l'assiette de l'éolienne et des aménagements induits est mis en vente, l'exploitant qui fait usage de son droit de préemption acquiert l'intégralité du bien mis en vente, y compris l'assiette des installations des éoliennes. A défaut d'acquisition par l'exploitant, les preneurs peuvent se porter acquéreur. A conditions équivalentes, la proposition des preneurs est retenue en priorité par le propriétaire.

#### Article 18 : Charges, Entretien et jouissances

Toutes les charges et taxes éventuelles directement relatives à la réalisation de la (des) turbine(s) éolienne(s) ainsi qu'à l'exploitation et à l'entretien de celle(s)-ci sont à la charge des Preneurs.

Tous les produits résultant de l'exploitation de la (les) turbine(s) éolienne(s) reviennent aux Preneurs.

Le Propriétaire renonce dès à présent et pour lors, à son droit d'incorporation de toutes les installations mises en place par les Preneurs sur les terrains visés par la présente convention.

L'ensemble des immeubles par destination et des meubles nécessaires à la bonne exploitation de la (des) turbine(s) éolienne(s) restent et resteront la propriété exclusive des Preneurs.

Les Preneurs et leurs mandataires auront toujours accès aux installations mises en place afin d'en assurer l'inspection, l'exploitation, l'entretien et la réparation.

Les installations établies par les preneurs seront entretenues par eux en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

A l'inverse, le chemin d'accès à (aux) l'éolienne(s) ainsi que ses caractéristiques mécaniques ne devront pas être altérées par l'utilisation que pourraient en faire les bailleurs, qui seront toujours libres d'en user sous cette réserve.

 VIL 8 RC

### **Article 19 : Responsabilités**

Les preneurs sont responsables des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Ils contracteront, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier et pendant la période d'exploitation.

Le Propriétaire préserve les Preneurs de tout dommage lié à toutes réclamations de tiers, en ce compris les réclamations juridiques ou financières des autorités compétentes, concernant ou résultant d'une pollution du sol connue ou inconnue ; sauf si le Propriétaire démontre que cette pollution est le seul fait du Producteur.

### **Article 20 : Remise en état du site**

Les garanties financières et la remise en état du site devront respecter les dispositions de l'arrêté du 26 Août 2011 (annexe 1) relatif à la remise en état et la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent paru au J O du 27 août 2011 ou à toutes autres dispositions ou loi applicable à la date de demandes d'autorisations de construire et d'exploitation.

A l'expiration de la concession des terrains ou à la résiliation, les éoliennes seront démontées par les preneurs. La partie supérieure des fondations sera enlevée, jusqu'à une profondeur de 2,00 m sous la surface du sol avec enlèvement de toutes installations électriques situées à 10 mètres autour de l'éolienne ou du poste de livraison.

### **Article 21 – Confidentialité**

Pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'à 5 ans après l'installation de la (des) turbines éolienne(s) le Propriétaire et l'Exploitant considèrent le contenu de la présente convention, ainsi que les éventuelles annexes et études concernant la mise en place des installations, comme confidentiels et ne communiquera pas ces informations à des tiers sans l'autorisation écrite des Preneurs, sauf à la demande expresse des autorités compétentes ; les Preneurs devant toujours être avertis.

Ne sont pas considérés comme des tiers pour le présent article : les assureurs des parties, les employés qui, de par leur fonction doivent avoir accès à ces informations, les conseillers fiscaux et juridiques ainsi que les réviseurs d'entreprises.

Les informations communiquées par les Preneurs au Propriétaire et l'Exploitant dans le cadre de la présente convention restent la propriété exclusive du Producteur. Ceci vaut également pour toutes informations obtenues ou communiquées au Propriétaire et l'Exploitant pendant la période précédant la signature de la présente convention.

Les informations résultant de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de la (des) turbine(s) éolienne(s) sont propriété des Preneurs.

### **Article 22 - Divers**

#### 22.1 Intégralité de l'accord

Les parties conviennent expressément que la présente convention contient l'intégralité de l'accord intervenu entre elles relatif à l'objet décrit. Ainsi, notamment la correspondance, les négociations ou propositions et tous autres documents préalables au présent accord sont considérés comme étant inexistantes.

VIL

9

## 22.2 Modification de l'accord

Toute modification ultérieure de l'accord et tout avenant ou nouvelle convention en lien avec le présent accord seront uniquement valable s'ils sont stipulés expressément et par écrit par toutes les Parties intéressées. Aucune des parties ne pourra (notamment) se prévaloir d'une modification verbale ou tacite du protocole ou de l'existence d'un avenant ou nouvel accord verbal ou tacite.

## 22.3. Titres

Les titres des clauses et paragraphes du présent accord sont à titre indicatif uniquement et ne doivent pas influencer sur leur interprétation.

## 22.4. Renonciation

Toute renonciation à un droit quelconque découlant du présent contrat devra être expressément constatée dans un écrit émanant de la partie qui renonce à ce droit. Aucune partie ne pourra notamment se prévaloir d'une renonciation verbale ou tacite de l'autre partie à un droit découlant du présent accord.

## 22.5. Nullité d'une clause

La nullité ou la caducité d'une clause du présent accord n'affectera pas la validité des autres clauses sauf si cette clause constitue un élément essentiel de l'accord intervenu entre les parties.

En cas de nullité/caducité d'une clause, les parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivra le même objectif que la clause nulle/caducue et aura, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel.

## **Article 23- Droit applicable**

Le présent protocole est régi par le droit français.

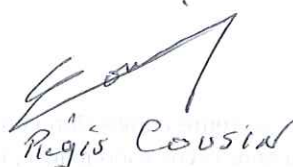
Fait en .....2.....exemplaires, à Soul....., le 19/10/16....., chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

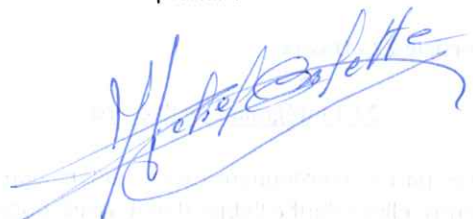
**JAZENEUIL ENERGIES SAS**

Le Propriétaire

L'Exploitant

  
Valentin  
Leclercq

  
Régis Cousin

  
J. Robert

**Promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes  
en vue de l'exploitation d'un Parc Éolien**

**Entre, d'une part**

**JAZENEUIL ENERGIES SAS, 19 Avenue de Gaulle à RETHEL (08300) , représentée par Mr Valentin LECLERCO, en sa qualité de Prospecteur Foncier, dûment habilité à l'effet des présentes par Mr Thierry BOIVINET Directeur Général.**

Dénommées ci-après les **Bénéficiaires ou les Preneurs**

**Et, de seconde part :**

Mr Colombier Christophe  
16 rue de la ville  
80 240 Soul

Ci-après dénommé (s) *le Promettant-propriétaire,*

**Et, de troisième part :**

**L'exploitant (si l'exploitant est différent du propriétaire) :**

Ci-après dénommé (e) *le Promettant-exploitant,*

## **EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE**

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** est notamment spécialisée dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique utilisant comme source primaire l'énergie éolienne.

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a décidé, dans le cadre de cet objet, d'engager des études en vue de la conception et l'exploitation d'un parc éolien, sur le site de JAZENEUIL du département de la Somme.

Cette société envisage d'installer sur les terrains retenus une ou plusieurs turbines éoliennes placées sur un pylône fixe dont les caractéristiques typiques actuelles sont, à titre indicatif : une hauteur de mât comprise entre 60 et 120 m, un diamètre de rotor compris entre 70 et 120 m et une cabine de transformation installée sur la plaque de fondation ou dans le pied de la tour.

L'emprise de terrain permanente des installations sur le terrain du Propriétaire serait de l'ordre +/- 320 m<sup>2</sup> par turbine.

Selon la nature du sol, il pourrait aussi être nécessaire, pendant et après la réalisation de la turbine éolienne, de garder une zone de travail permanente stabilisée (environ 25 x 30 m), afin de pouvoir garantir l'intervention immédiate de matériel lourd en cas de panne ou d'entretien spécial. Cette zone ne serait pas exploitable de manière agricole et serait incluse dans le droit de bail, elle serait éventuellement empierrée ou recouverte d'un matériau facilitant l'accès. L'entretien des emprises permanentes des installations et de l'éventuelle zone de travail stabilisée se fera d'un commun accord par les Preneurs au moment de la mise en service de la (des) turbine(s), selon la nature de l'exploitation des terrains concernés.

Il sera également nécessaire d'aménager un accès par et aux frais des Preneurs entre le lieu d'installation de la (des) turbine(s) éolienne(s) et le réseau routier public ou privé.

La zone stabilisée sera établie sur toute la longueur entre le chemin communal et l'éolienne.

### **EN SUITE DE QUOI :**

De façon préalable à l'engagement de ces études, **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a contacté le promettant qui est propriétaire de terrains sur lesquels pourrait être exploité le parc éolien.

Il a également contacté l'exploitant des terrains concernés.

Le présent document est constitué de deux principaux chapitres qui ont pour objet

- De régir les relations entre les parties durant les phases d'étude et d'obtention des autorisations administratives : c'est l'objet des articles 1 à 10 qui précisent les conditions contractuelles de la présente
- De définir les dispositions contractuelles durant les phases de construction et d'exploitation du parc éolien : c'est l'objet des articles 11 à 20 qui définissent les conditions du futur contrat de bail et/ou autres droits de passage ou de servitude sur lesquelles les parties se sont accordées dès à présent.

Cet accord des parties inclut les dispositions de la promesse, considérées d'ores et déjà comme pouvant être reconduites dans le contrat de superficie sans modification et qui en conséquence n'ont pas été reprises explicitement dans le chapitre « Conditions du contrat de superficie ».

## **1 - CONDITIONS DE LA PROMESSE D'OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE**

### **Article 1 : Objet de la promesse**

Le promettant-propriétaire s'engage à octroyer aux Bénéficiaires un droit de bail, selon les conditions ci-après indiquées, sur le (les) terrain(s) suivant(s), dans l'état où il(s) se trouve(nt) au moment de la signature de la présente promesse et aux fins de réaliser les aménagements ayant pour objet l'installation d'une ou plusieurs éoliennes décrites dans l'exposé préliminaire :

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
Eqnancant	C1	89, 90	L'Épine Solen
	—	—	—
	ZC	38, 40, 41, 42	Épine vers Planancant

#### Article 2 : Mise à disposition

Afin de permettre la réalisation de la phase d'étude, le promettant-proprétaire donne l'autorisation exclusive aux bénéficiaires de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes sur les terrains indiqués dans le tableau ci-dessus dont il est propriétaire.

#### Article 3 : Durée de la promesse

La présente promesse est valable pour une durée de cinq (5) années à compter de la signature de la présente convention. Si pour quelque motif que ce soit, à l'expiration de ce délai de cinq (5) ans à compter de la signature de la Promesse, les autorisations nécessaires à la construction du Parc éolien n'avaient pas été obtenues et le bail n'était pas signé, chacune des parties sera en droit, sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois, de mettre fin à la Promesse et ce, sans indemnité de part et d'autre. La Promesse sera toutefois automatiquement prorogée, sans que les parties ne puissent la résilier unilatéralement, en cas de dépôt de demande de permis de construire ou en cas de permis de construire délivré si, pour des raisons techniques indépendantes de sa volonté, la Société était empêchée de commencer les travaux de construction relatifs au Parc éolien et ce, jusqu'au jour le plus reculé de ces trois dates : (i) le jour où le permis final (initial ou modificatif) est devenu définitif et purgé de tout recours, plus six mois, ou (ii) le jour où l'impossibilité de réaliser les travaux est levée, ou (iii) le jour où le refus de l'administration de consentir le permis de construire est devenu définitif et non susceptible de recours.

#### Article 4 : Fin de la promesse

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent positives, il est convenu qu'un contrat octroyant aux Bénéficiaires un droit de bail sur les zones et surfaces nécessaires à l'exploitation du parc éolien se substitue à la présente promesse.

Ce contrat inclura la durée de réalisation des travaux et la période d'exploitation.

Les Promettants en seront informés par les Preneurs par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Promettants s'engagent à signer, à la première demande des Bénéficiaires, une convention d'octroi d'un droit de bail au profit des bénéficiaires, appliquant, en fonction des caractéristiques de l'objet à construire, les dispositions indiquées au Chapitre 2 : « Conditions du futur droit de superficie ».

Les Bénéficiaires peuvent mettre fin par anticipation à la mise à disposition avant le terme défini à l'Article 3 « Durée de la promesse », sans indemnité de part et d'autre, dans toute hypothèse et pour quelle que cause que ce soit entraînant l'arrêt du projet de centrale éolienne sur les terrains visés par la présente convention.

#### **Article 5 : Concours du promettant propriétaire**

Le promettant-propriétaire s'engage à donner tout élément aux bénéficiaires pour avoir connaissance du statut juridique des terrains en cause et notamment à lui faire connaître l'existence d'un bail à ferme ou d'un usufruitier.

#### **Article 6 : Faculté de substitution**

Les bénéficiaires se réservent le droit de céder leurs droits ou de se substituer à tout tiers ou société de leur choix qui devront respecter les termes du contrat dans leur intégralité. Les bénéficiaires s'engagent à informer le promettant propriétaire et/ou le promettant-exploitant de toute substitution ou cession.

Le(s) promettant(s) donne(nt) d'ores et déjà son (leur) accord à cette faculté de substitution.

#### **Article 7 : Exclusivité**

Le promettant-propriétaire déclare n'avoir consenti aucun droit ni ne consentir pour le futur aucun droit autre que le bail à ferme, auprès d'autres personnes ou société pendant la durée de la présente et sur les parcelles objet de la présente promesse.

#### **Article 8 : Cession de terrains**

En cas de vente, de cession ou de donation des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans l'acte qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Il s'engage également à en informer le bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de un mois à compter de la signature de l'acte.

#### **Article 9 : Changement d'exploitant des terrains**

En cas de changement d'exploitant des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans le nouveau contrat d'exploitation de quelque nature qu'il soit qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Le promettant-propriétaire s'engage à avertir le bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci dans un délai de un mois suivant la date du changement.

#### **Article 10 : Autorisation de travaux**

Les autorisations de travaux ne seront données aux bénéficiaires pour pénétrer sur les terrains en cause afin de pouvoir faire procéder ou de procéder eux-mêmes aux études de faisabilité et de rentabilité du parc éolien **qu'après accord préalable du promettant-propriétaire.**

### **2 - CONDITIONS DU FUTUR CONTRAT DE SUPERFICIE**

#### **Article 11 : Présence d'un bail à ferme**

Par la présente, dans l'hypothèse où la phase préalable se révèle positive, le promettant-propriétaire et le promettant-exploitant donnent d'ores et déjà leur accord, pour signer un avenant au bail à ferme en vigueur qui exclura dudit bail la surface des terres concernée par l'assiette de(s) l'éolienne(s) et de leurs installations annexes.

En contrepartie, le promettant-propriétaire et le bailleur s'obligent à respecter les dispositions reprises ci-après, en particulier celles concernant le versement d'une redevance annuelle au promettant-exploitant, la remise en état des lieux, le droit de préférence sur l'assiette des installations au profit du promettant-exploitant en cas de vente de l'ensemble de la parcelle.

Ces dispositions s'appliquent à toute la durée d'exploitation de l'éolienne, à savoir la période initiale et les reconductions du bail.

Au terme de l'exploitation des éoliennes et après remise en état des lieux par le preneur, le propriétaire s'engage à réattribuer l'assiette de l'éolienne et des parties annexes au titulaire du bail à ferme de la parcelle amputée.

Les dispositions relatives aux autorisations de travaux, à la réalisation du contrat de bail, aux modalités de versement de la redevance sont incluses dans les actes concernant l'implantation des éoliennes. A ce titre le bailleur-exploitant est cosignataire de la convention.

#### **Article 12 : Durée du contrat de superficie**

Le contrat de bail sera fixé à 31 ans à compter de la levée de la promesse par les Preneurs.

Cette durée initiale peut être renouvelée 2 fois par périodes successives de 30ans à la simple demande du Preneur.

Au delà, les Preneurs pourront, moyennant préavis par lettre recommandée expédiée au Propriétaire au moins un an avant l'expiration du droit de bail, prolonger ce droit, une ou plusieurs fois, par tranche de 5 années.

Les Preneurs se réservent toutefois le droit de mettre fin de façon anticipée au droit de bail qui leur serait octroyé. Cette résiliation anticipative serait notifiée au Propriétaire par lettre recommandée et donnerait au Propriétaire le droit à une indemnité de résiliation correspondant à l'indemnité d'une année (le cas échéant, au prorata de la date de résiliation) par turbine réellement installée et opérationnelle pour laquelle la résiliation est notifiée.

#### **Article 13 : Cession ou reprise du contrat de superficie**

Les preneurs ont toute faculté de céder à toute personne ou société de leur choix le bénéfice du contrat de bail. Quelles que soient les causes de la cession ou de la reprise, les obligations liées au contrat de superficie devront être intégralement respectées par le repreneur. Les preneurs s'engagent à informer les signataires du bail de l'identité du repreneur.

#### **Article 14 : Acte authentique - Enregistrement**

Le Propriétaire et l'Exploitant s'engage à signer, à la première requête, l'acte authentique d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes contenant les dispositions définies par la présente promesse.

Cet acte sera passé dans les trois mois de l'envoi du courrier recommandé visé à l'article 4 de la présente convention.

Le choix du notaire instrumentant chargé de la passation de l'acte revient aux seuls Preneurs.

Les frais de rédaction du contrat de bail entre preneur et le propriétaire, et de son enregistrement qui est expressément requis seront à la charge des Preneurs.

Il en sera de même pour les éventuels frais de rédaction et d'enregistrement concernant la modification du bail à ferme entre bailleur-propriétaire et bailleur-exploitant.

#### **Article 15 : Conditions financières**

##### **15.1 - Principe**

Le fait d'implanter une (ou plusieurs) éolienne(s) en totalité ou partiellement sur le (les) terrain(s) précité(s) implique en faveur du propriétaire (ou usufruitier) le versement d'une indemnité, et en faveur de l'exploitant le versement d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de l'éolienne (gêne à la culture et perte de superficie exploitable).



Ces deux indemnités seront versées annuellement selon les termes définis à l'Article 15 - Alinéa 4 «Termes de paiement ».

Ces indemnités seront indexées sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité défini par l'arrêté du 8 juin 2001, modifié par l'article 1 de l'arrêté du 23 août 2005, fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent, telles que visées à l'article 2-2° du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000.

Il est précisé que le dernier coefficient L connu publié au Journal Officiel est défini comme suit :

$$L = 0.4 + 0.4 \text{ ICHTTSI} + 0.2 \text{ PPEI}$$

$$\text{ICHTTSI} \quad \text{PPEI}$$

Formule dans laquelle :

- « ICHTTSI » est la dernière valeur de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle
- « PPEI » est la valeur définitive de la dernière valeur de l'indice des Prix à la Production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français) connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSI et PPEI » sont les dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ainsi, chaque année le loyer sera indexé suivant la formule suivante :

$$\text{Loyer 1} = \text{loyer0} \times L$$

Où :

Loyer 1 = Loyer à payer l'année considérée

Loyer0 = Loyer ou indemnité annuels de référence, tel qu'indiqué dans le bail et la convention d'indemnisation définitifs.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice de remplacement ou à défaut de celui le plus voisin possible parmi ceux restant

De même, si les modalités d'indexation du contrat d'achat d'énergie venaient à être modifiées, l'indice alors défini viendrait se substituer à l'indice ci-dessus

## 15.2 - Valeur des indemnités

### Cas d'un terrain où il n'y a pas d'exploitant, autre que le propriétaire

- Une indemnité annuelle de **5000 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).

### Cas d'un terrain où l'exploitant est différent du propriétaire ou de l'usufruitier

- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).
- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée à l'exploitant.

## 15.3 - Divers

Les montants déterminés au point 15.2 couvrent l'indemnisation globale du Propriétaire et de l'exploitant du chef de l'installation et de l'exploitation d'une (de plusieurs) éolienne(s) sur le(s) terrain(s) visé(s) par la présente convention.

Les câbles électriques destinés à évacuer l'électricité sont enterrés à une profondeur d'au moins un mètre et nécessite le creusement d'une tranchée d'environ 0,4 mètres de large, les Preneurs pourront réaliser toutes tranchées nécessaires pour faire passer tels câbles, les remplacer, aucun arbre ni construction quelconque ne devra être planté sur le passage et alentours des lignes électriques

#### Indemnité

Le câble enterré seul, lui, fera l'objet d'une indemnité unique, calculée en fonction de la longueur de la servitude sur le domaine privé, versé au moment des travaux. Cette disposition ne s'applique pas à la voirie publique.

Le montant de cette redevance est fixée à **10 € le mètre linéaire**, due au Propriétaire.

Le montant sera réglé dans les cinq (5) mois de la mise en service du parc éolien.

L'Exploitant sera indemnisé pour les dégâts engendrés par la réalisation de cette tranchée selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou à défaut de barème dire d'expert.

Au cas où l'accès à une éolienne ne pourrait se faire par les chemins existants, un chemin d'accès permanent devra être créé. Les Preneurs s'engagent à ce que la largeur de l'accès soit au maximum de 4.50 mètres et supporter des charges de 12 tonnes par essieu environ, quelle que soit la saison, le chemin sera maintenu durant la phase d'exploitation. Ces voies pourront être empruntées à titre principal par les Preneurs ou ses ayants droits, de jour comme de nuit. Leur entretien sera fait aux frais exclusifs des Preneurs. Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

Les emprises permanentes relatives aux chemins d'accès et virages dans le but d'accéder à la plate-forme, ainsi que la dite plate-forme, feront l'objet d'une redevance annuelle en faveur du Propriétaire et le cas échéant, d'une indemnisation pour préjudices agricoles liés à la présence de l'emprise (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

Cette redevance annuelle et le cas échéant, cette indemnité, seront indexées aux mêmes conditions que la redevance principale et est fixée à **1€ le mètre carré**.

#### Poste de livraison (PDL)

Le propriétaire d'une parcelle faisant l'objet de l'installation d'un Poste de livraison peut prétendre à une indemnisation annuelle dont le montant s'élève à 600 (six cents) Euros, sauf le cas où la même parcelle reçoit déjà une éolienne.

L'indemnité, si elle s'applique est payée annuellement à terme échue, pour la première fois «prorata temporis» à la fin de l'année où le bail Emphytéotique est conclu.

#### Eventuelles destructions partielles de culture

Tous les autres travaux nécessaires à la phase d'installation et d'exploitation, dont les dommages sont instantanés, seront indemnisés selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou, à défaut de barème, à dire d'expert.

#### Zones d'éviction temporaires

Les zones d'éviction temporaires en dehors de la surface prise à bail, telles que les aménagements de virage, les zones de stockages de terre et les créations de surfaces supplémentaires pour les plates formes au-delà de 924 mètres carrés standards, feront l'objet d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de la zone (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

L'indemnité versée sera à hauteur de **deux fois** les barèmes de la Chambre d'Agriculture, par année d'occupation, ou à défaut de barème, à dire d'expert.

#### 15.4 Termes de paiement

A compter de la déclaration de travaux, le preneur versera les redevances annuelles au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant.

Les versements suivants seront effectués, au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant, à chaque date anniversaire du premier versement, date à laquelle les montants seront révisés suivant l'indexation décrite à l'Article 15 - Alinéa 1 « Révision indexée ».

#### Article 16 : Autorisation de travaux et de survol des pales

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs éoliennes seraient implantées dans des parcelles mitoyennes n'appartenant pas au promettant-propriétaire ou au promettant-usufruitier, ces derniers donnent d'ores et déjà leur accord pour :

- Le survol des parcelles dont ils sont propriétaires par les pales de la (des) éolienne(s), quel que soit la surface couverte. Le survol des terrains mitoyens et non concernés par l'implantation d'une éolienne implique en faveur du promettant-propriétaire le versement d'une indemnité annuelle d'un montant de **250 (deux cent cinquante) €**.
- La pose d'un câble électrique enterré
- La création d'une plate-forme de montage
- Tous autres travaux nécessaires à la phase de chantier et à l'exploitation des éoliennes

#### Article 17 : Droit de préférence en cas de vente de terrains

Dans le cas où le propriétaire vend les terrains concernés par l'implantation de l'éolienne et des équipements induits, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses du contrat par l'acquéreur de ses biens.

Par ailleurs, au cas où l'ensemble de la parcelle dans laquelle est située l'assiette de l'éolienne et des aménagements induits est mis en vente, l'exploitant qui fait usage de son droit de préemption acquiert l'intégralité du bien mis en vente, y compris l'assiette des installations des éoliennes. A défaut d'acquisition par l'exploitant, les preneurs peuvent se porter acquéreur. A conditions équivalentes, la proposition des preneurs est retenue en priorité par le propriétaire.

#### Article 18 : Charges, Entretien et jouissances

Toutes les charges et taxes éventuelles directement relatives à la réalisation de la (des) turbine(s) éolienne(s) ainsi qu'à l'exploitation et à l'entretien de celle(s)-ci sont à la charge des Preneurs.

Tous les produits résultant de l'exploitation de la (les) turbine(s) éolienne(s) reviennent aux Preneurs.

Le Propriétaire renonce dès à présent et pour lors, à son droit d'incorporation de toutes les installations mises en place par les Preneurs sur les terrains visés par la présente convention.

L'ensemble des immeubles par destination et des meubles nécessaires à la bonne exploitation de la (des) turbine(s) éolienne(s) restent et resteront la propriété exclusive des Preneurs.

Les Preneurs et leurs mandataires auront toujours accès aux installations mises en place afin d'en assurer l'inspection, l'exploitation, l'entretien et la réparation.

Les installations établies par les preneurs seront entretenues par eux en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

A l'inverse, le chemin d'accès à (aux) l'éolienne(s) ainsi que ses caractéristiques mécaniques ne devront pas être altérées par l'utilisation que pourraient en faire les bailleurs, qui seront toujours libres d'en user sous cette réserve.

### **Article 19 : Responsabilités**

Les preneurs sont responsables des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Ils contracteront, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier et pendant la période d'exploitation.

Le Propriétaire préserve les Preneurs de tout dommage lié à toutes réclamations de tiers, en ce compris les réclamations juridiques ou financières des autorités compétentes, concernant ou résultant d'une pollution du sol connue ou inconnue ; sauf si le Propriétaire démontre que cette pollution est le seul fait du Producteur.

### **Article 20 : Remise en état du site**

Les garanties financières et la remise en état du site devront respecter les dispositions de l'arrêté du 26 Août 2011 (annexe 1) relatif à la remise en état et la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent paru au J O du 27 août 2011 ou à toutes autres dispositions ou loi applicable à la date de demandes d'autorisations de construire et d'exploitation.

A l'expiration de la concession des terrains ou à la résiliation, les éoliennes seront démontées par les preneurs. La partie supérieure des fondations sera enlevée, jusqu'à une profondeur de 2,00 m sous la surface du sol avec enlèvement de toutes installations électriques situées à 10 mètres autour de l'éolienne ou du poste de livraison.

### **Article 21 – Confidentialité**

Pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'à 5 ans après l'installation de la (des) turbines éolienne(s) le Propriétaire et l'Exploitant considèrent le contenu de la présente convention, ainsi que les éventuelles annexes et études concernant la mise en place des installations, comme confidentiels et ne communiquera pas ces informations à des tiers sans l'autorisation écrite des Preneurs, sauf à la demande expresse des autorités compétentes ; les Preneurs devant toujours être avertis.

Ne sont pas considérés comme des tiers pour le présent article : les assureurs des parties, les employés qui, de par leur fonction doivent avoir accès à ces informations, les conseillers fiscaux et juridiques ainsi que les réviseurs d'entreprises.

Les informations communiquées par les Preneurs au Propriétaire et l'Exploitant dans le cadre de la présente convention restent la propriété exclusive du Producteur. Ceci vaut également pour toutes informations obtenues ou communiquées au Propriétaire et l'Exploitant pendant la période précédant la signature de la présente convention.

Les informations résultant de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de la (des) turbine(s) éolienne(s) sont propriété des Preneurs.

### **Article 22 - Divers**

#### 22.1 Intégralité de l'accord

Les parties conviennent expressément que la présente convention contient l'intégralité de l'accord intervenu entre elles relatif à l'objet décrit. Ainsi, notamment la correspondance, les négociations ou propositions et tous autres documents préalables au présent accord sont considérés comme étant inexistantes.

## 22.2 Modification de l'accord

Toute modification ultérieure de l'accord et tout avenant ou nouvelle convention en lien avec le présent accord seront uniquement valables s'ils sont stipulés expressément et par écrit par toutes les Parties intéressées. Aucune des parties ne pourra (notamment) se prévaloir d'une modification verbale ou tacite du protocole ou de l'existence d'un avenant ou nouvel accord verbal ou tacite.

## 22.3. Titres

Les titres des clauses et paragraphes du présent accord sont à titre indicatif uniquement et ne doivent pas influencer sur leur interprétation.

## 22.4. Renonciation

Toute renonciation à un droit quelconque découlant du présent contrat devra être expressément constatée dans un écrit émanant de la partie qui renonce à ce droit. Aucune partie ne pourra notamment se prévaloir d'une renonciation verbale ou tacite de l'autre partie à un droit découlant du présent accord.

## 22.5. Nullité d'une clause

La nullité ou la caducité d'une clause du présent accord n'affectera pas la validité des autres clauses sauf si cette clause constitue un élément essentiel de l'accord intervenu entre les parties.

En cas de nullité/caducité d'une clause, les parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivra le même objectif que la clause nulle/caduque et aura, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel.

## **Article 23- Droit applicable**

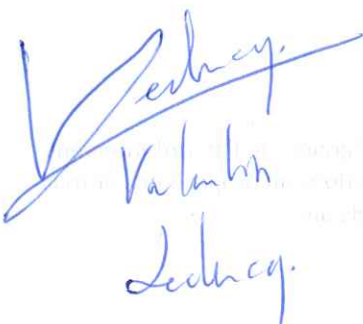
Le présent protocole est régi par le droit français.

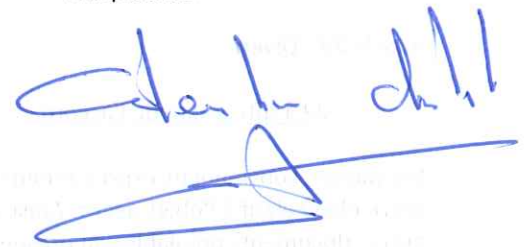
Fait en 3 exemplaires, à Soul, le 29/10/16, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

JAZENEUIL ENERGIES SAS

Le Propriétaire

L'Exploitant

  
Valentin  
Leclercq.



**Promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes**  
en vue de l'exploitation d'un Parc Éolien

**Entre, d'une part**

**JAZENEUIL ENERGIES SAS, 19 Avenue de Gaulle à RETHEL (08300)** , représentée par Mr Valentin LECLERCQ, en sa qualité de Prospecteur Foncier, dûment habilité à l'effet des présentes par Mr Thierry BOIVINET Directeur Général.

Dénommées ci-après les **Bénéficiaires ou les Preneurs**

**Et, de seconde part :**

Mr Coquant  
46 route National  
80240 Naulu

Ci-après dénommé (s) *le Promettant-propriétaire,*

**Et, de troisième part :**

**L'exploitant** (si l'exploitant est différent du propriétaire) :

Mr Maïse Habat  
24 route Nationale  
80240 Naulu

Ci-après dénommé (e) *le Promettant-exploitant,*

H.M      H.E.      VL

## **EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE**

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** est notamment spécialisée dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique utilisant comme source primaire l'énergie éolienne.

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a décidé, dans le cadre de cet objet, d'engager des études en vue de la conception et l'exploitation d'un parc éolien, sur le site de JAZENEUIL du département de la Somme.

Cette société envisage d'installer sur les terrains retenus une ou plusieurs turbines éoliennes placées sur un pylône fixe dont les caractéristiques typiques actuelles sont, à titre indicatif : une hauteur de mât comprise entre 60 et 120 m, un diamètre de rotor compris entre 70 et 120 m et une cabine de transformation installée sur la plaque de fondation ou dans le pied de la tour.

L'emprise de terrain permanente des installations sur le terrain du Propriétaire serait de l'ordre +/- 320 m<sup>2</sup> par turbine.

Selon la nature du sol, il pourrait aussi être nécessaire, pendant et après la réalisation de la turbine éolienne, de garder une zone de travail permanente stabilisée (environ 25 x 30 m), afin de pouvoir garantir l'intervention immédiate de matériel lourd en cas de panne ou d'entretien spécial. Cette zone ne serait pas exploitable de manière agricole et serait incluse dans le droit de bail, elle serait éventuellement empierrée ou recouverte d'un matériau facilitant l'accès. L'entretien des emprises permanentes des installations et de l'éventuelle zone de travail stabilisée se fera d'un commun accord par les Preneurs au moment de la mise en service de la (des) turbine(s), selon la nature de l'exploitation des terrains concernés.

Il sera également nécessaire d'aménager un accès par et aux frais des Preneurs entre le lieu d'installation de la (des) turbine(s) éolienne(s) et le réseau routier public ou privé.

La zone stabilisée sera établie sur toute la longueur entre le chemin communal et l'éolienne.

### **EN SUITE DE QUOI :**

De façon préalable à l'engagement de ces études, **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a contacté le promettant qui est propriétaire de terrains sur lesquels pourrait être exploité le parc éolien.

Il a également contacté l'exploitant des terrains concernés.

Le présent document est constitué de deux principaux chapitres qui ont pour objet

- De régir les relations entre les parties durant les phases d'étude et d'obtention des autorisations administratives : c'est l'objet des articles 1 à 10 qui précisent les conditions contractuelles de la présente
- De définir les dispositions contractuelles durant les phases de construction et d'exploitation du parc éolien : c'est l'objet des articles 11 à 20 qui définissent les conditions du futur contrat de bail et/ou autres droits de passage ou de servitude sur lesquelles les parties se sont accordées dès à présent.

Cet accord des parties inclut les dispositions de la promesse, considérées d'ores et déjà comme pouvant être reconduites dans le contrat de superficie sans modification et qui en conséquence n'ont pas été reprises explicitement dans le chapitre « Conditions du contrat de superficie ».

## **1 - CONDITIONS DE LA PROMESSE D'OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE**

### **Article 1 : Objet de la promesse**

Le promettant-propiétaire s'engage à octroyer aux Bénéficiaires un droit de bail, selon les conditions ci-après indiquées, sur le (les) terrain(s) suivant(s), dans l'état où il(s) se trouve(nt) au moment de la signature de la présente promesse et aux fins de réaliser les aménagements ayant pour objet l'installation d'une ou plusieurs éoliennes décrites dans l'exposé préliminaire :

H.M

H.E. V.L

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
Nank	Z	138 104	Au Rank Fond d'Equancant (4,15h)

#### Article 2 : Mise à disposition

Afin de permettre la réalisation de la phase d'étude, le promettant-proprétaire donne l'autorisation exclusive aux bénéficiaires de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes sur les terrains indiqués dans le tableau ci-dessus dont il est propriétaire.

#### Article 3 : Durée de la promesse

La présente promesse est valable pour une durée de cinq (5) années à compter de la signature de la présente convention. Si pour quelque motif que ce soit, à l'expiration de ce délai de cinq (5) ans à compter de la signature de la Promesse, les autorisations nécessaires à la construction du Parc éolien n'avaient pas été obtenues et le bail n'était pas signé, chacune des parties sera en droit, sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois, de mettre fin à la Promesse et ce, sans indemnité de part et d'autre. La Promesse sera toutefois automatiquement prorogée, sans que les parties ne puissent la résilier unilatéralement, en cas de dépôt de demande de permis de construire ou en cas de permis de construire délivré si, pour des raisons techniques indépendantes de sa volonté, la Société était empêchée de commencer les travaux de construction relatifs au Parc éolien et ce, jusqu'au jour le plus reculé de ces trois dates : (i) le jour où le permis final (initial ou modificatif) est devenu définitif et purgé de tout recours, plus six mois, ou (ii) le jour où l'impossibilité de réaliser les travaux est levée, ou (iii) le jour où le refus de l'administration de consentir le permis de construire est devenu définitif et non susceptible de recours.

#### Article 4 : Fin de la promesse

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent positives, il est convenu qu'un contrat octroyant aux Bénéficiaires un droit de bail sur les zones et surfaces nécessaires à l'exploitation du parc éolien se substitue à la présente promesse.

Ce contrat inclura la durée de réalisation des travaux et la période d'exploitation.

Les Promettants en seront informés par les Preneurs par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Promettants s'engagent à signer, à la première demande des Bénéficiaires, une convention d'octroi d'un droit de bail au profit des bénéficiaires, appliquant, en fonction des caractéristiques de l'objet à construire, les dispositions indiquées au Chapitre 2 : « Conditions du futur droit de superficie ».

Les Bénéficiaires peuvent mettre fin par anticipation à la mise à disposition avant le terme défini à l'Article 3 « Durée de la promesse », sans indemnité de part et d'autre, dans toute hypothèse et pour quelle que cause que ce soit entraînant l'arrêt du projet de centrale éolienne sur les terrains visés par la présente convention.

H.M H.C. VIL



#### **Article 5 : Concours du promettant propriétaire**

Le promettant-propriétaire s'engage à donner tout élément aux bénéficiaires pour avoir connaissance du statut juridique des terrains en cause et notamment à lui faire connaître l'existence d'un bail à ferme ou d'un usufruitier.

#### **Article 6 : Faculté de substitution**

Les bénéficiaires se réservent le droit de céder leurs droits ou de se substituer à tout tiers ou société de leur choix qui devront respecter les termes du contrat dans leur intégralité. Les bénéficiaires s'engagent à informer le promettant propriétaire et/ou le promettant-exploitant de toute substitution ou cession.

Le(s) promettant(s) donne(nt) d'ores et déjà son (leur) accord à cette faculté de substitution.

#### **Article 7 : Exclusivité**

Le promettant-propriétaire déclare n'avoir consenti aucun droit ni ne consentir pour le futur aucun droit autre que le bail à ferme, auprès d'autres personnes ou société pendant la durée de la présente et sur les parcelles objet de la présente promesse.

#### **Article 8 : Cession de terrains**

En cas de vente, de cession ou de donation des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans l'acte qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Il s'engage également à en informer le bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de un mois à compter de la signature de l'acte.

#### **Article 9 : Changement d'exploitant des terrains**

En cas de changement d'exploitant des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans le nouveau contrat d'exploitation de quelque nature qu'il soit qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Le promettant-propriétaire s'engage à avertir le bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci dans un délai de un mois suivant la date du changement.

#### **Article 10 : Autorisation de travaux**

Les autorisations de travaux ne seront données aux bénéficiaires pour pénétrer sur les terrains en cause afin de pouvoir faire procéder ou de procéder eux-mêmes aux études de faisabilité et de rentabilité du parc éolien qu'après accord préalable du promettant-propriétaire.

## **2 - CONDITIONS DU FUTUR CONTRAT DE SUPERFICIE**

#### **Article 11 : Présence d'un bail à ferme**

Par la présente, dans l'hypothèse où la phase préalable se révèle positive, le promettant-propriétaire et le promettant-exploitant donnent d'ores et déjà leur accord, pour signer un avenant au bail à ferme en vigueur qui exclura dudit bail la surface des terres concernée par l'assiette de(s) l'éolienne(s) et de leurs installations annexes.

En contrepartie, le promettant-propriétaire et le bailleur s'obligent à respecter les dispositions reprises ci-après, en particulier celles concernant le versement d'une redevance annuelle au promettant-exploitant, la remise en état des lieux, le droit de préférence sur l'assiette des installations au profit du promettant-exploitant en cas de vente de l'ensemble de la parcelle.

Ces dispositions s'appliquent à toute la durée d'exploitation de l'éolienne, à savoir la période initiale et les reconductions du bail.

H.M H.C. VIL

Au terme de l'exploitation des éoliennes et après remise en état des lieux par le preneur, le propriétaire s'engage à réattribuer l'assiette de l'éolienne et des parties annexes au titulaire du bail à ferme de la parcelle amputée.

Les dispositions relatives aux autorisations de travaux, à la réalisation du contrat de bail, aux modalités de versement de la redevance sont incluses dans les actes concernant l'implantation des éoliennes. A ce titre le bailleur-exploitant est cosignataire de la convention.

#### **Article 12 : Durée du contrat de superficie**

Le contrat de bail sera fixé à 31 ans à compter de la levée de la promesse par les Preneurs.

Cette durée initiale peut être renouvelée 2 fois par périodes successives de 30ans à la simple demande du Preneur.

Au delà, les Preneurs pourront, moyennant préavis par lettre recommandée expédiée au Propriétaire au moins un an avant l'expiration du droit de bail, prolonger ce droit, une ou plusieurs fois, par tranche de 5 années.

Les Preneurs se réservent toutefois le droit de mettre fin de façon anticipée au droit de bail qui leur serait octroyé. Cette résiliation anticipative serait notifiée au Propriétaire par lettre recommandée et donnerait au Propriétaire le droit à une indemnité de résiliation correspondant à l'indemnité d'une année (le cas échéant, au prorata de la date de résiliation) par turbine réellement installée et opérationnelle pour laquelle la résiliation est notifiée.

#### **Article 13 : Cession ou reprise du contrat de superficie**

Les preneurs ont toute faculté de céder à toute personne ou société de leur choix le bénéfice du contrat de bail. Quelles que soient les causes de la cession ou de la reprise, les obligations liées au contrat de superficie devront être intégralement respectées par le repreneur. Les preneurs s'engagent à informer les signataires du bail de l'identité du repreneur.

#### **Article 14 : Acte authentique - Enregistrement**

Le Propriétaire et l'Exploitant s'engage à signer, à la première requête, l'acte authentique d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes contenant les dispositions définies par la présente promesse.

Cet acte sera passé dans les trois mois de l'envoi du courrier recommandé visé à l'article 4 de la présente convention.

Le choix du notaire instrumentant chargé de la passation de l'acte revient aux seuls Preneurs.

Les frais de rédaction du contrat de bail entre preneur et le propriétaire, et de son enregistrement qui est expressément requis seront à la charge des Preneurs.

Il en sera de même pour les éventuels frais de rédaction et d'enregistrement concernant la modification du bail à ferme entre bailleur-propriétaire et bailleur-exploitant.

#### **Article 15 : Conditions financières**

##### **15.1 - Principe**

Le fait d'implanter une (ou plusieurs) éolienne(s) en totalité ou partiellement sur le (les) terrain(s) précité(s) implique en faveur du propriétaire (ou usufruitier) le versement d'une indemnité, et en faveur de l'exploitant le versement d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de l'éolienne (gêne à la culture et perte de superficie exploitable).

H.M. H.C. VIL

Ces deux indemnités seront versées annuellement selon les termes définis à l'Article 15 - Alinéa 4 «Termes de paiement ».

Ces indemnités seront indexées sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité défini par l'arrêté du 8 juin 2001, modifié par l'article 1 de l'arrêté du 23 août 2005, fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent, telles que visées à l'article 2-2° du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000.

Il est précisé que le dernier coefficient L connu publié au Journal Officiel est défini comme suit :

$$L = 0.4 + 0.4 \text{ ICHTTSI} + 0.2 \text{ PPEI}$$

$$\text{ICHTTSI} \quad \text{PPEIo}$$

Formule dans laquelle :

- « ICHTTSI » est la dernière valeur de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle
- « PPEI » est la valeur définitive de la dernière valeur de l'indice des Prix à la Production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français) connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSIo et PPEIo » sont les dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ainsi, chaque année le loyer sera indexé suivant la formule suivante :

$$\text{Loyer 1} = \text{loyer0} \times L$$

Où :

Loyer 1 = Loyer à payer l'année considérée

Loyer0 = Loyer ou indemnité annuels de référence, tel qu'indiqué dans le bail et la convention d'indemnisation définitifs.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice de remplacement ou à défaut de celui le plus voisin possible parmi ceux restant

De même, si les modalités d'indexation du contrat d'achat d'énergie venaient à être modifiées, l'indice alors défini viendrait se substituer à l'indice ci-dessus

## 15.2 - Valeur des indemnités

### Cas d'un terrain où il n'y a pas d'exploitant, autre que le propriétaire

- Une indemnité annuelle de **5000 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).

### Cas d'un terrain où l'exploitant est différent du propriétaire ou de l'usufruitier

- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).
- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée à l'exploitant.

## 15.3 - Divers

H.M H.C. V.L

Les montants déterminés au point 15.2 couvrent l'indemnisation globale du Propriétaire et de l'exploitant du chef de l'installation et de l'exploitation d'une (de plusieurs) éolienne(s) sur le(s) terrain(s) visé(s) par la présente convention.

Les câbles électriques destinés à évacuer l'électricité sont enterrés à une profondeur d'au moins un mètre et nécessite le creusement d'une tranchée d'environ 0,4 mètres de large, les Preneurs pourront réaliser toutes tranchées nécessaires pour faire passer tels câbles, les remplacer, aucun arbre ni construction quelconque ne devra être planté sur le passage et alentours des lignes électriques

#### Indemnité

Le câble enterré seul, lui, fera l'objet d'une indemnité unique, calculée en fonction de la longueur de la servitude sur le domaine privé, versé au moment des travaux. Cette disposition ne s'applique pas à la voirie publique.

Le montant de cette redevance est fixée à **10 € le mètre linéaire**, due au Propriétaire.

Le montant sera réglé dans les cinq (5) mois de la mise en service du parc éolien.

L'Exploitant sera indemnisé pour les dégâts engendrés par la réalisation de cette tranchée selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou à défaut de barème dire d'expert.

Au cas où l'accès à une éolienne ne pourrait se faire par les chemins existants, un chemin d'accès permanent devra être créé. Les Preneurs s'engagent à ce que la largeur de l'accès soit au maximum de 4.50 mètres et supporter des charges de 12 tonnes par essieu environ, quelle que soit la saison, le chemin sera maintenu durant la phase d'exploitation. Ces voies pourront être empruntées à titre principal par les Preneurs ou ses ayants droits, de jour comme de nuit. Leur entretien sera fait aux frais exclusifs des Preneurs. Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

Les emprises permanentes relatives aux chemins d'accès et virages dans le but d'accéder à la plate-forme, ainsi que la dite plate-forme, feront l'objet d'une redevance annuelle en faveur du Propriétaire et le cas échéant, d'une indemnisation pour préjudices agricoles liés à la présence de l'emprise (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

Cette redevance annuelle et le cas échéant, cette indemnité, seront indexées aux mêmes conditions que la redevance principale et est fixée à **1€ le mètre carré**.

#### Poste de livraison (PDL)

Le propriétaire d'une parcelle faisant l'objet de l'installation d'un Poste de livraison peut prétendre à une indemnisation annuelle dont le montant s'élève à 600 (six cents) Euros, sauf le cas où la même parcelle reçoit déjà une éolienne.

L'indemnité, si elle s'applique est payée annuellement à terme échue, pour la première fois «prorata temporis» à la fin de l'année où le bail Emphytéotique est conclu.

#### Eventuelles destructions partielles de culture

Tous les autres travaux nécessaires à la phase d'installation et d'exploitation, dont les dommages sont instantanés, seront indemnisés selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou, à défaut de barème, à dire d'expert.

#### Zones d'éviction temporaires

Les zones d'éviction temporaires en dehors de la surface prise à bail, telles que les aménagements de virage, les zones de stockages de terre et les créations de surfaces supplémentaires pour les plates formes au-delà de 924 mètres carrés standards, feront l'objet d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de la zone (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

L'indemnité versée sera à hauteur de **deux fois** les barèmes de la Chambre d'Agriculture, par année d'occupation, ou à défaut de barème, à dire d'expert.

H.M H.C. V.L

#### **15.4 Termes de paiement**

A compter de la déclaration de travaux, le preneur versera les redevances annuelles au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant.

Les versements suivants seront effectués, au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant, à chaque date anniversaire du premier versement, date à laquelle les montants seront révisés suivant l'indexation décrite à l'Article 15 - Alinéa 1 « Révision indexée ».

#### **Article 16 : Autorisation de travaux et de survol des pales**

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs éoliennes seraient implantées dans des parcelles mitoyennes n'appartenant pas au promettant-propriétaire ou au promettant-usufruitier, ces derniers donnent d'ores et déjà leur accord pour :

- Le survol des parcelles dont ils sont propriétaires par les pales de la (des) éolienne(s), quel que soit la surface couverte. Le survol des terrains mitoyens et non concernés par l'implantation d'une éolienne implique en faveur du promettant-propriétaire le versement d'une indemnité annuelle d'un montant de **250 (deux cent cinquante) €**.
- La pose d'un câble électrique enterré
- La création d'une plate-forme de montage
- Tous autres travaux nécessaires à la phase de chantier et à l'exploitation des éoliennes

#### **Article 17 : Droit de préférence en cas de vente de terrains**

Dans le cas où le propriétaire vend les terrains concernés par l'implantation de l'éolienne et des équipements induits, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses du contrat par l'acquéreur de ses biens.

Par ailleurs, au cas où l'ensemble de la parcelle dans laquelle est située l'assiette de l'éolienne et des aménagements induits est mis en vente, l'exploitant qui fait usage de son droit de préemption acquiert l'intégralité du bien mis en vente, y compris l'assiette des installations des éoliennes. A défaut d'acquisition par l'exploitant, les preneurs peuvent se porter acquéreur. A conditions équivalentes, la proposition des preneurs est retenue en priorité par le propriétaire.

#### **Article 18 : Charges, Entretien et jouissances**

Toutes les charges et taxes éventuelles directement relatives à la réalisation de la (des) turbine(s) éolienne(s) ainsi qu'à l'exploitation et à l'entretien de celle(s)-ci sont à la charge des Preneurs.

Tous les produits résultant de l'exploitation de la (les) turbine(s) éolienne(s) reviennent aux Preneurs.

Le Propriétaire renonce dès à présent et pour lors, à son droit d'incorporation de toutes les installations mises en place par les Preneurs sur les terrains visés par la présente convention.

L'ensemble des immeubles par destination et des meubles nécessaires à la bonne exploitation de la (des) turbine(s) éolienne(s) restent et resteront la propriété exclusive des Preneurs.

Les Preneurs et leurs mandataires auront toujours accès aux installations mises en place afin d'en assurer l'inspection, l'exploitation, l'entretien et la réparation.

Les installations établies par les preneurs seront entretenues par eux en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

A l'inverse, le chemin d'accès à (aux) l'éolienne(s) ainsi que ses caractéristiques mécaniques ne devront pas être altérées par l'utilisation que pourraient en faire les bailleurs, qui seront toujours libres d'en user sous cette réserve.

H.M. H.C. V.L.

## Article 19 : Responsabilités

Les preneurs sont responsables des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Ils contracteront, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier et pendant la période d'exploitation.

Le Propriétaire préserve les Preneurs de tout dommage lié à toutes réclamations de tiers, en ce compris les réclamations juridiques ou financières des autorités compétentes, concernant ou résultant d'une pollution du sol connue ou inconnue ; sauf si le Propriétaire démontre que cette pollution est le seul fait du Producteur.

## Article 20 : Remise en état du site

Les garanties financières et la remise en état du site devront respecter les dispositions de l'arrêté du 26 Août 2011 (annexe 1) relatif à la remise en état et la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent paru au J O du 27 août 2011 ou à toutes autres dispositions ou loi applicable à la date de demandes d'autorisations de construire et d'exploitation.

A l'expiration de la concession des terrains ou à la résiliation, les éoliennes seront démontées par les preneurs. La partie supérieure des fondations sera enlevée, jusqu'à une profondeur de 2,00 m sous la surface du sol avec enlèvement de toutes installations électriques situées à 10 mètres autour de l'éolienne ou du poste de livraison.

## Article 21 – Confidentialité

Pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'à 5 ans après l'installation de la (des) turbines éolienne(s) le Propriétaire et l'Exploitant considèrent le contenu de la présente convention, ainsi que les éventuelles annexes et études concernant la mise en place des installations, comme confidentiels et ne communiquera pas ces informations à des tiers sans l'autorisation écrite des Preneurs, sauf à la demande expresse des autorités compétentes ; les Preneurs devant toujours être avertis.

Ne sont pas considérés comme des tiers pour le présent article : les assureurs des parties, les employés qui, de par leur fonction doivent avoir accès à ces informations, les conseillers fiscaux et juridiques ainsi que les réviseurs d'entreprises.

Les informations communiquées par les Preneurs au Propriétaire et l'Exploitant dans le cadre de la présente convention restent la propriété exclusive du Producteur. Ceci vaut également pour toutes informations obtenues ou communiquées au Propriétaire et l'Exploitant pendant la période précédant la signature de la présente convention.

Les informations résultant de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de la (des) turbine(s) éolienne(s) sont propriété des Preneurs.

## Article 22 - Divers

### 22.1 Intégralité de l'accord

Les parties conviennent expressément que la présente convention contient l'intégralité de l'accord intervenu entre elles relatif à l'objet décrit. Ainsi, notamment la correspondance, les négociations ou propositions et tous autres documents préalables au présent accord sont considérés comme étant inexistantes.

H.M. H.C. MZ

## 22.2 Modification de l'accord

Toute modification ultérieure de l'accord et tout avenant ou nouvelle convention en lien avec le présent accord seront uniquement valable s'ils sont stipulés expressément et par écrit par toutes les Parties intéressées. Aucune des parties ne pourra (notamment) se prévaloir d'une modification verbale ou tacite du protocole ou de l'existence d'un avenant ou nouvel accord verbal ou tacite.

## 22.3. Titres

Les titres des clauses et paragraphes du présent accord sont à titre indicatif uniquement et ne doivent pas influencer sur leur interprétation.

## 22.4. Renonciation

Toute renonciation à un droit quelconque découlant du présent contrat devra être expressément constatée dans un écrit émanant de la partie qui renonce à ce droit. Aucune partie ne pourra notamment se prévaloir d'une renonciation verbale ou tacite de l'autre partie à un droit découlant du présent accord.

## 22.5. Nullité d'une clause

La nullité ou la caducité d'une clause du présent accord n'affectera pas la validité des autres clauses sauf si cette clause constitue un élément essentiel de l'accord intervenu entre les parties.


En cas de nullité/caducité d'une clause, les parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivra le même objectif que la clause nulle/caduque et aura, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel.

## **Article 23- Droit applicable**

Le présent protocole est régi par le droit français.

Fait en 2 exemplaires, à Nuilo, le 26/10/16, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.


JAZENEUIL ENERGIES SAS

  
Valentin  
Leclercq

Le Propriétaire

  
COQUART Hubert

L'Exploitant

  
M. MOÏSE HUBERT

**Promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes  
en vue de l'exploitation d'un Parc Éolien**

**Entre, d'une part**

**JAZENEUIL ENERGIES SAS, 19 Avenue de Gaulle à RETHEL (08300) , représentée par Mr Valentin LECLERCQ, en sa qualité de Prospecteur Foncier, dûment habilité à l'effet des présentes par Mr Thierry BOIVINET Directeur Général.**

**Dénommées ci-après les Bénéficiaires ou les Preneurs**

**Et, de seconde part :**

Mn Beguin

19 Grande rue

80 360 Etricant Mancaucant

Ci-après dénommé (s) *le Promettant-propriétaire,*

**Et, de troisième part :**

**L'exploitant (si l'exploitant est différent du propriétaire) :**

SCEA Beguin

19 grande rue

80360 Etricant-Mancaucant

Ci-après dénommé (e) *le Promettant-exploitant,*

FR VL



## **EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE**

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** est notamment spécialisée dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique utilisant comme source primaire l'énergie éolienne.

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a décidé, dans le cadre de cet objet, d'engager des études en vue de la conception et l'exploitation d'un parc éolien, sur le site de **JAZENEUIL** du département de la Somme.

Cette société envisage d'installer sur les terrains retenus une ou plusieurs turbines éoliennes placées sur un pylône fixe dont les caractéristiques typiques actuelles sont, à titre indicatif : une hauteur de mât comprise entre 60 et 120 m, un diamètre de rotor compris entre 70 et 120 m et une cabine de transformation installée sur la plaque de fondation ou dans le pied de la tour.

L'emprise de terrain permanente des installations sur le terrain du Propriétaire serait de l'ordre +/- 320 m<sup>2</sup> par turbine.

Selon la nature du sol, il pourrait aussi être nécessaire, pendant et après la réalisation de la turbine éolienne, de garder une zone de travail permanente stabilisée (environ 25 x 30 m), afin de pouvoir garantir l'intervention immédiate de matériel lourd en cas de panne ou d'entretien spécial. Cette zone ne serait pas exploitable de manière agricole et serait incluse dans le droit de bail, elle serait éventuellement empierrée ou recouverte d'un matériau facilitant l'accès. L'entretien des emprises permanentes des installations et de l'éventuelle zone de travail stabilisée se fera d'un commun accord par les Preneurs au moment de la mise en service de la (des) turbine(s), selon la nature de l'exploitation des terrains concernés.

Il sera également nécessaire d'aménager un accès par et aux frais des Preneurs entre le lieu d'installation de la (des) turbine(s) éolienne(s) et le réseau routier public ou privé.

La zone stabilisée sera établie sur toute la longueur entre le chemin communal et l'éolienne.

### **EN SUITE DE QUOI :**

De façon préalable à l'engagement de ces études, **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a contacté le promettant qui est propriétaire de terrains sur lesquels pourrait être exploité le parc éolien.

Il a également contacté l'exploitant des terrains concernés.

Le présent document est constitué de deux principaux chapitres qui ont pour objet

- De régir les relations entre les parties durant les phases d'étude et d'obtention des autorisations administratives : c'est l'objet des articles 1 à 10 qui précisent les conditions contractuelles de la présente
- De définir les dispositions contractuelles durant les phases de construction et d'exploitation du parc éolien : c'est l'objet des articles 11 à 20 qui définissent les conditions du futur contrat de bail et/ou autres droits de passage ou de servitude sur lesquelles les parties se sont accordées dès à présent.

Cet accord des parties inclut les dispositions de la promesse, considérées d'ores et déjà comme pouvant être reconduites dans le contrat de superficie sans modification et qui en conséquence n'ont pas été reprises explicitement dans le chapitre « Conditions du contrat de superficie ».

## **1 - CONDITIONS DE LA PROMESSE D'OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE**

### **Article 1 : Objet de la promesse**

Le promettant-propiétaire s'engage à octroyer aux Bénéficiaires un droit de bail, selon les conditions ci-après indiquées, sur le (les) terrain(s) suivant(s), dans l'état où il(s) se trouve(nt) au moment de la signature de la présente promesse et aux fins de réaliser les aménagements ayant pour objet l'installation d'une ou plusieurs éoliennes décrites dans l'exposé préliminaire :

FR

12

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
Etricant Manancant	ZN	39, 40, 38	Le fond de Manancant
	ZO	2, 3, 4	Le champ de la besace

### Article 2 : Mise à disposition

Afin de permettre la réalisation de la phase d'étude, le promettant-proprétaire donne l'autorisation exclusive aux bénéficiaires de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes sur les terrains indiqués dans le tableau ci-dessus dont il est propriétaire.

### Article 3 : Durée de la promesse

La présente promesse est valable pour une durée de cinq (5) années à compter de la signature de la présente convention. Si pour quelque motif que ce soit, à l'expiration de ce délai de cinq (5) ans à compter de la signature de la Promesse, les autorisations nécessaires à la construction du Parc éolien n'avaient pas été obtenues et le bail n'était pas signé, chacune des parties sera en droit, sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois, de mettre fin à la Promesse et ce, sans indemnité de part et d'autre. La Promesse sera toutefois automatiquement prorogée, sans que les parties ne puissent la résilier unilatéralement, en cas de dépôt de demande de permis de construire ou en cas de permis de construire délivré si, pour des raisons techniques indépendantes de sa volonté, la Société était empêchée de commencer les travaux de construction relatifs au Parc éolien et ce, jusqu'au jour le plus reculé de ces trois dates : (i) le jour où le permis final (initial ou modificatif) est devenu définitif et purgé de tout recours, plus six mois, ou (ii) le jour où l'impossibilité de réaliser les travaux est levée, ou (iii) le jour où le refus de l'administration de consentir le permis de construire est devenu définitif et non susceptible de recours.

### Article 4 : Fin de la promesse

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent positives, il est convenu qu'un contrat octroyant aux Bénéficiaires un droit de bail sur les zones et surfaces nécessaires à l'exploitation du parc éolien se substitue à la présente promesse.

Ce contrat inclura la durée de réalisation des travaux et la période d'exploitation.

Les Promettants en seront informés par les Preneurs par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Promettants s'engagent à signer, à la première demande des Bénéficiaires, une convention d'octroi d'un droit de bail au profit des bénéficiaires, appliquant, en fonction des caractéristiques de l'objet à construire, les dispositions indiquées au Chapitre 2 : « Conditions du futur droit de superficie ».

Les Bénéficiaires peuvent mettre fin par anticipation à la mise à disposition avant le terme défini à l'Article 3 « Durée de la promesse », sans indemnité de part et d'autre, dans toute hypothèse et pour quelle que cause que ce soit entraînant l'arrêt du projet de centrale éolienne sur les terrains visés par la présente convention.

FB VL

#### **Article 5 : Concours du promettant propriétaire**

Le promettant-propriétaire s'engage à donner tout élément aux bénéficiaires pour avoir connaissance du statut juridique des terrains en cause et notamment à lui faire connaître l'existence d'un bail à ferme ou d'un usufruitier.

#### **Article 6 : Faculté de substitution**

Les bénéficiaires se réservent le droit de céder leurs droits ou de se substituer à tout tiers ou société de leur choix qui devront respecter les termes du contrat dans leur intégralité. Les bénéficiaires s'engagent à informer le promettant propriétaire et/ou le promettant-exploitant de toute substitution ou cession.

Le(s) promettant(s) donne(nt) d'ores et déjà son (leur) accord à cette faculté de substitution.

#### **Article 7 : Exclusivité**

Le promettant-propriétaire déclare n'avoir consenti aucun droit ni ne consentir pour le futur aucun droit autre que le bail à ferme, auprès d'autres personnes ou société pendant la durée de la présente et sur les parcelles objet de la présente promesse.

#### **Article 8 : Cession de terrains**

En cas de vente, de cession ou de donation des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans l'acte qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Il s'engage également à en informer le bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de un mois à compter de la signature de l'acte.

#### **Article 9 : Changement d'exploitant des terrains**

En cas de changement d'exploitant des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans le nouveau contrat d'exploitation de quelque nature qu'il soit qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Le promettant-propriétaire s'engage à avertir le bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci dans un délai de un mois suivant la date du changement.

#### **Article 10 : Autorisation de travaux**

Les autorisations de travaux ne seront données aux bénéficiaires pour pénétrer sur les terrains en cause afin de pouvoir faire procéder ou de procéder eux-mêmes aux études de faisabilité et de rentabilité du parc éolien qu'après accord préalable du promettant-propriétaire.

## **2 - CONDITIONS DU FUTUR CONTRAT DE SUPERFICIE**

#### **Article 11 : Présence d'un bail à ferme**

Par la présente, dans l'hypothèse où la phase préalable se révèle positive, le promettant-propriétaire et le promettant-exploitant donnent d'ores et déjà leur accord, pour signer un avenant au bail à ferme en vigueur qui exclura dudit bail la surface des terres concernée par l'assiette de(s) l'éolienne(s) et de leurs installations annexes.

En contrepartie, le promettant-propriétaire et le bailleur s'obligent à respecter les dispositions reprises ci-après, en particulier celles concernant le versement d'une redevance annuelle au promettant-exploitant, la remise en état des lieux, le droit de préférence sur l'assiette des installations au profit du promettant-exploitant en cas de vente de l'ensemble de la parcelle.

Ces dispositions s'appliquent à toute la durée d'exploitation de l'éolienne, à savoir la période initiale et les reconductions du bail.

FR

VL

Ces deux indemnités seront versées annuellement selon les termes définis à l'Article 15 - Alinéa 4 «Termes de paiement ».

Ces indemnités seront indexées sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité défini par l'arrêté du 8 juin 2001, modifié par l'article 1 de l'arrêté du 23 août 2005, fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent, telles que visées à l'article 2-2° du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000.

Il est précisé que le dernier coefficient L connu publié au Journal Officiel est défini comme suit :

$$L = 0.4 + 0.4 \text{ ICHTTSI} + 0.2 \text{ PPEI}$$

ICHTTSI                      PPEI

Formule dans laquelle :

- « ICHTTSI » est la dernière valeur de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle
- « PPEI » est la valeur définitive de la dernière valeur de l'indice des Prix à la Production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français) connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSI et PPEI » sont les dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ainsi, chaque année le loyer sera indexé suivant la formule suivante :

$$\text{Loyer 1} = \text{loyer0} \times L$$

Où :

Loyer 1 = Loyer à payer l'année considérée

Loyer0 = Loyer ou indemnité annuels de référence, tel qu'indiqué dans le bail et la convention d'indemnisation définitifs.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice de remplacement ou à défaut de celui le plus voisin possible parmi ceux restant

De même, si les modalités d'indexation du contrat d'achat d'énergie venaient à être modifiées, l'indice alors défini viendrait se substituer à l'indice ci-dessus

## 15.2 - Valeur des indemnités

### Cas d'un terrain où il n'y a pas d'exploitant, autre que le propriétaire

- Une indemnité annuelle de **5000 € par mégawatt** installée sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).

### Cas d'un terrain où l'exploitant est différent du propriétaire ou de l'usufruitier

- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt** installée sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).
- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt** installée sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée à l'exploitant.

FR

## 15.3 - Divers

VL

Au terme de l'exploitation des éoliennes et après remise en état des lieux par le preneur, le propriétaire s'engage à réattribuer l'assiette de l'éolienne et des parties annexes au titulaire du bail à ferme de la parcelle amputée.

Les dispositions relatives aux autorisations de travaux, à la réalisation du contrat de bail, aux modalités de versement de la redevance sont incluses dans les actes concernant l'implantation des éoliennes. A ce titre le bailleur-exploitant est cosignataire de la convention.

#### **Article 12 : Durée du contrat de superficie**

Le contrat de bail sera fixé à 31 ans à compter de la levée de la promesse par les Preneurs.

Cette durée initiale peut être renouvelée 2 fois par périodes successives de 30ans à la simple demande du Preneur.

Au delà, les Preneurs pourront, moyennant préavis par lettre recommandée expédiée au Propriétaire au moins un an avant l'expiration du droit de bail, prolonger ce droit, une ou plusieurs fois, par tranche de 5 années.

Les Preneurs se réservent toutefois le droit de mettre fin de façon anticipée au droit de bail qui leur serait octroyé. Cette résiliation anticipative serait notifiée au Propriétaire par lettre recommandée et donnerait au Propriétaire le droit à une indemnité de résiliation correspondant à l'indemnité d'une année (le cas échéant, au prorata de la date de résiliation) par turbine réellement installée et opérationnelle pour laquelle la résiliation est notifiée.

#### **Article 13 : Cession ou reprise du contrat de superficie**

Les preneurs ont toute faculté de céder à toute personne ou société de leur choix le bénéfice du contrat de bail. Quelles que soient les causes de la cession ou de la reprise, les obligations liées au contrat de superficie devront être intégralement respectées par le repreneur. Les preneurs s'engagent à informer les signataires du bail de l'identité du repreneur.

#### **Article 14 : Acte authentique - Enregistrement**

Le Propriétaire et l'Exploitant s'engage à signer, à la première requête, l'acte authentique d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes contenant les dispositions définies par la présente promesse.

Cet acte sera passé dans les trois mois de l'envoi du courrier recommandé visé à l'article 4 de la présente convention.

Le choix du notaire instrumentant chargé de la passation de l'acte revient aux seuls Preneurs.

Les frais de rédaction du contrat de bail entre preneur et le propriétaire, et de son enregistrement qui est expressément requis seront à la charge des Preneurs.

Il en sera de même pour les éventuels frais de rédaction et d'enregistrement concernant la modification du bail à ferme entre bailleur-propriétaire et bailleur-exploitant.

#### **Article 15 : Conditions financières**

##### **15.1 - Principe**

Le fait d'implanter une (ou plusieurs) éolienne(s) en totalité ou partiellement sur le (les) terrain(s) précité(s) implique en faveur du propriétaire (ou usufruitier) le versement d'une indemnité, et en faveur de l'exploitant le versement d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de l'éolienne (gêne à la culture et perte de superficie exploitable).

FR

#### **15.4 Termes de paiement**

A compter de la déclaration de travaux, le preneur versera les redevances annuelles au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant.

Les versements suivants seront effectués, au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant, à chaque date anniversaire du premier versement, date à laquelle les montants seront révisés suivant l'indexation décrite à l'Article 15 - Alinéa 1 « Révision indexée ».

#### **Article 16 : Autorisation de travaux et de survol des pales**

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs éoliennes seraient implantées dans des parcelles mitoyennes n'appartenant pas au promettant-propriétaire ou au promettant-usufruitier, ces derniers donnent d'ores et déjà leur accord pour :

- Le survol des parcelles dont ils sont propriétaires par les pales de la (des) éolienne(s), quel que soit la surface couverte. Le survol des terrains mitoyens et non concernés par l'implantation d'une éolienne implique en faveur du promettant-propriétaire le versement d'une indemnité annuelle d'un montant de **250 (deux cent cinquante) €**.
- La pose d'un câble électrique enterré
- La création d'une plate-forme de montage
- Tous autres travaux nécessaires à la phase de chantier et à l'exploitation des éoliennes

#### **Article 17 : Droit de préférence en cas de vente de terrains**

Dans le cas où le propriétaire vend les terrains concernés par l'implantation de l'éolienne et des équipements induits, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses du contrat par l'acquéreur de ses biens.

Par ailleurs, au cas où l'ensemble de la parcelle dans laquelle est située l'assiette de l'éolienne et des aménagements induits est mis en vente, l'exploitant qui fait usage de son droit de préemption acquiert l'intégralité du bien mis en vente, y compris l'assiette des installations des éoliennes. A défaut d'acquisition par l'exploitant, les preneurs peuvent se porter acquéreur. A conditions équivalentes, la proposition des preneurs est retenue en priorité par le propriétaire.

#### **Article 18 : Charges, Entretien et Jouissances**

Toutes les charges et taxes éventuelles directement relatives à la réalisation de la (des) turbine(s) éolienne(s) ainsi qu'à l'exploitation et à l'entretien de celle(s)-ci sont à la charge des Preneurs.

Tous les produits résultant de l'exploitation de la (les) turbine(s) éolienne(s) reviennent aux Preneurs.

Le Propriétaire renonce dès à présent et pour lors, à son droit d'incorporation de toutes les installations mises en place par les Preneurs sur les terrains visés par la présente convention.

L'ensemble des immeubles par destination et des meubles nécessaires à la bonne exploitation de la (des) turbine(s) éolienne(s) restent et resteront la propriété exclusive des Preneurs.

Les Preneurs et leurs mandataires auront toujours accès aux installations mises en place afin d'en assurer l'inspection, l'exploitation, l'entretien et la réparation.

Les installations établies par les preneurs seront entretenues par eux en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

A l'inverse, le chemin d'accès à (aux) l'éolienne(s) ainsi que ses caractéristiques mécaniques ne devront pas être altérées par l'utilisation que pourraient en faire les bailleurs, qui seront toujours libres d'en user sous cette réserve.

FR VL

Les montants déterminés au point 15.2 couvrent l'indemnisation globale du Propriétaire et de l'exploitant du chef de l'installation et de l'exploitation d'une (de plusieurs) éolienne(s) sur le(s) terrain(s) visé(s) par la présente convention.

Les câbles électriques destinés à évacuer l'électricité sont enterrés à une profondeur d'au moins un mètre et nécessite le creusement d'une tranchée d'environ 0,4 mètres de large, les Preneurs pourront réaliser toutes tranchées nécessaires pour faire passer tels câbles, les remplacer, aucun arbre ni construction quelconque ne devra être planté sur le passage et alentours des lignes électriques

#### Indemnité

Le câble enterré seul, lui, fera l'objet d'une indemnité unique, calculée en fonction de la longueur de la servitude sur le domaine privé, versé au moment des travaux. Cette disposition ne s'applique pas à la voirie publique.

Le montant de cette redevance est fixée à **10 € le mètre linéaire**, due au Propriétaire.

Le montant sera réglé dans les cinq (5) mois de la mise en service du parc éolien.

L'Exploitant sera indemnisé pour les dégâts engendrés par la réalisation de cette tranchée selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou à défaut de barème dire d'expert.

Au cas où l'accès à une éolienne ne pourrait se faire par les chemins existants, un chemin d'accès permanent devra être créé. Les Preneurs s'engagent à ce que la largeur de l'accès soit au maximum de 4.50 mètres et supporter des charges de 12 tonnes par essieu environ, quelle que soit la saison, le chemin sera maintenu durant la phase d'exploitation. Ces voies pourront être empruntées à titre principal par les Preneurs ou ses ayants droits, de jour comme de nuit. Leur entretien sera fait aux frais exclusifs des Preneurs. Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

Les emprises permanentes relatives aux chemins d'accès et virages dans le but d'accéder à la plate-forme, ainsi que la dite plate-forme, feront l'objet d'une redevance annuelle en faveur du Propriétaire et le cas échéant, d'une indemnisation pour préjudices agricoles liés à la présence de l'emprise (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

Cette redevance annuelle et le cas échéant, cette indemnité, seront indexées aux mêmes conditions que la redevance principale et est fixée à **1€ le mètre carré**.

#### Poste de livraison (PDL)

Le propriétaire d'une parcelle faisant l'objet de l'installation d'un Poste de livraison peut prétendre à une indemnisation annuelle dont le montant s'élève à 600 (six cents) Euros, sauf le cas où la même parcelle reçoit déjà une éolienne.

L'indemnité, si elle s'applique est payée annuellement à terme échue, pour la première fois «prorata temporis» à la fin de l'année où le bail Emphytéotique est conclu.

#### Eventuelles destructions partielles de culture

Tous les autres travaux nécessaires à la phase d'installation et d'exploitation, dont les dommages sont instantanés, seront indemnisés selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou, à défaut de barème, à dire d'expert.

#### Zones d'éviction temporaires

Les zones d'éviction temporaires en dehors de la surface prise à bail, telles que les aménagements de virage, les zones de stockages de terre et les créations de surfaces supplémentaires pour les plates formes au-delà de 924 mètres carrés standards, feront l'objet d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de la zone (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

L'indemnité versée sera à hauteur de **deux fois** les barèmes de la Chambre d'Agriculture, par année d'occupation, ou à défaut de barème, à dire d'expert.

F B

VL

### **Article 19 : Responsabilités**

Les preneurs sont responsables des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Ils contracteront, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier et pendant la période d'exploitation.

Le Propriétaire préserve les Preneurs de tout dommage lié à toutes réclamations de tiers, en ce compris les réclamations juridiques ou financières des autorités compétentes, concernant ou résultant d'une pollution du sol connue ou inconnue ; sauf si le Propriétaire démontre que cette pollution est le seul fait du Producteur.

### **Article 20 : Remise en état du site**

Les garanties financières et la remise en état du site devront respecter les dispositions de l'arrêté du 26 Août 2011 (annexe 1) relatif à la remise en état et la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent paru au J O du 27 août 2011 ou à toutes autres dispositions ou loi applicable à la date de demandes d'autorisations de construire et d'exploitation.

A l'expiration de la concession des terrains ou à la résiliation, les éoliennes seront démontées par les preneurs. La partie supérieure des fondations sera enlevée, jusqu'à une profondeur de 2,00 m sous la surface du sol avec enlèvement de toutes installations électriques situées à 10 mètres autour de l'éolienne ou du poste de livraison.

### **Article 21 – Confidentialité**

Pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'à 5 ans après l'installation de la (des) turbines éolienne(s) le Propriétaire et l'Exploitant considèrent le contenu de la présente convention, ainsi que les éventuelles annexes et études concernant la mise en place des installations, comme confidentiels et ne communiquera pas ces informations à des tiers sans l'autorisation écrite des Preneurs, sauf à la demande expresse des autorités compétentes ; les Preneurs devant toujours être avertis.

Ne sont pas considérés comme des tiers pour le présent article : les assureurs des parties, les employés qui, de par leur fonction doivent avoir accès à ces informations, les conseillers fiscaux et juridiques ainsi que les réviseurs d'entreprises.

Les informations communiquées par les Preneurs au Propriétaire et l'Exploitant dans le cadre de la présente convention restent la propriété exclusive du Producteur. Ceci vaut également pour toutes informations obtenues ou communiquées au Propriétaire et l'Exploitant pendant la période précédant la signature de la présente convention.

Les informations résultant de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de la (des) turbine(s) éolienne(s) sont propriété des Preneurs.



### **Article 22 - Divers**

#### 22.1 Intégralité de l'accord

Les parties conviennent expressément que la présente convention contient l'intégralité de l'accord intervenu entre elles relatif à l'objet décrit. Ainsi, notamment la correspondance, les négociations ou propositions et tous autres documents préalables au présent accord sont considérés comme étant inexistantes.



## 22.2 Modification de l'accord

Toute modification ultérieure de l'accord et tout avenant ou nouvelle convention en lien avec le présent accord seront uniquement valable s'ils sont stipulés expressément et par écrit par toutes les Parties intéressées. Aucune des parties ne pourra (notamment) se prévaloir d'une modification verbale ou tacite du protocole ou de l'existence d'un avenant ou nouvel accord verbal ou tacite.

## 22.3. Titres

Les titres des clauses et paragraphes du présent accord sont à titre indicatif uniquement et ne doivent pas influencer sur leur interprétation.

## 22.4. Renonciation

Toute renonciation à un droit quelconque découlant du présent contrat devra être expressément constatée dans un écrit émanant de la partie qui renonce à ce droit. Aucune partie ne pourra notamment se prévaloir d'une renonciation verbale ou tacite de l'autre partie à un droit découlant du présent accord.

## 22.5. Nullité d'une clause

La nullité ou la caducité d'une clause du présent accord n'affectera pas la validité des autres clauses sauf si cette clause constitue un élément essentiel de l'accord intervenu entre les parties.

En cas de nullité/caducité d'une clause, les parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivra le même objectif que la clause nulle/caduque et aura, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel.

## **Article 23- Droit applicable**

Le présent protocole est régi par le droit français.

Fait en 2 exemplaires, à Etincant - Nonancourt, le 26/10/16, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

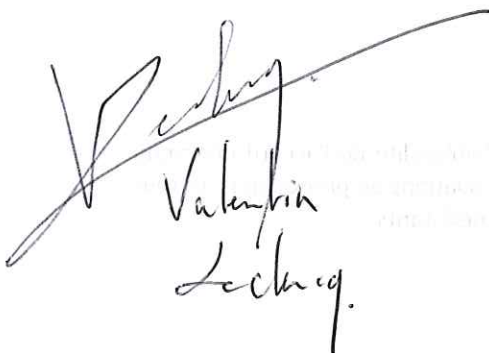
BEBON

FRANCIS

JAZENEUIL ENERGIES SAS

Le Propriétaire

L'Exploitant

  
Valentin  
Leclercq.





**Promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes  
en vue de l'exploitation d'un Parc Éolien**

**Entre, d'une part**

**JAZENEUIL ENERGIES SAS, 19 Avenue de Gaulle à RETHEL (08300) , représentée par Mr Jean François COLNARD, en sa qualité de Prospecteur Foncier, dûment habilité à l'effet des présentes par Mr Thierry BOIVINET Directeur Général.**

Dénommées ci-après les **Bénéficiaires ou les Preneurs**

**Et, de seconde part :**

Monsieur DUBOIS Christian  
Madame DUBOIS  
18 Rue de la Place 80240 SOREL

Ci-après dénommé (s) le **Promettant-propriétaire,**

**Et, de troisième part :**

**L'exploitant (si l'exploitant est différent du propriétaire) :**

Monsieur et Madame DEMASSE Philippe et Myriam  
51 Rue de Peronne 02124 NEUVILLE BOUC TONVAL

Ci-après dénommé (e) le **Promettant-exploitant,**

TE

C.D.

1

DP

7/7

M.P.G.

## **EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE**

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** est notamment spécialisée dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique utilisant comme source primaire l'énergie éolienne.

La société **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a décidé, dans le cadre de cet objet, d'engager des études en vue de la conception et l'exploitation d'un parc éolien, sur le site de JAZENEUIL du département de la Somme.

Cette société envisage d'installer sur les terrains retenus une ou plusieurs turbines éoliennes placées sur un pylône fixe dont les caractéristiques typiques actuelles sont, à titre indicatif : une hauteur de mât comprise entre 60 et 120 m, un diamètre de rotor compris entre 70 et 120 m et une cabine de transformation installée sur la plaque de fondation ou dans le pied de la tour.

L'emprise de terrain permanente des installations sur le terrain du Propriétaire serait de l'ordre +/- 320 m<sup>2</sup> par turbine.

Selon la nature du sol, il pourrait aussi être nécessaire, pendant et après la réalisation de la turbine éolienne, de garder une zone de travail permanente stabilisée (environ 25 x 30 m), afin de pouvoir garantir l'intervention immédiate de matériel lourd en cas de panne ou d'entretien spécial. Cette zone ne serait pas exploitable de manière agricole et serait incluse dans le droit de bail, elle serait éventuellement empierrée ou recouverte d'un matériau facilitant l'accès. L'entretien des emprises permanentes des installations et de l'éventuelle zone de travail stabilisée se fera d'un commun accord par les Preneurs au moment de la mise en service de la (des) turbine(s), selon la nature de l'exploitation des terrains concernés.

Il sera également nécessaire d'aménager un accès par et aux frais des Preneurs entre le lieu d'installation de la (des) turbine(s) éolienne(s) et le réseau routier public ou privé.

La zone stabilisée sera établie sur toute la longueur entre le chemin communal et l'éolienne.

### **EN SUITE DE QUOI :**

De façon préalable à l'engagement de ces études, **JAZENEUIL ENERGIES SAS** a contacté le promettant qui est propriétaire de terrains sur lesquels pourrait être exploité le parc éolien.

Il a également contacté l'exploitant des terrains concernés.

Le présent document est constitué de deux principaux chapitres qui ont pour objet

- De régir les relations entre les parties durant les phases d'étude et d'obtention des autorisations administratives : c'est l'objet des articles 1 à 10 qui précisent les conditions contractuelles de la présente
- De définir les dispositions contractuelles durant les phases de construction et d'exploitation du parc éolien : c'est l'objet des articles 11 à 20 qui définissent les conditions du futur contrat de bail et/ou autres droits de passage ou de servitude sur lesquelles les parties se sont accordées dès à présent.

Cet accord des parties inclut les dispositions de la promesse, considérées d'ores et déjà comme pouvant être reconduites dans le contrat de superficie sans modification et qui en conséquence n'ont pas été reprises explicitement dans le chapitre « Conditions du contrat de superficie ».

## **1 - CONDITIONS DE LA PROMESSE D'OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE**

### **Article 1 : Objet de la promesse**

Le promettant-propriétaire s'engage à octroyer aux Bénéficiaires un droit de bail, selon les conditions ci-après indiquées, sur le (les) terrain(s) suivant(s), dans l'état où il(s) se trouve(nt) au moment de la signature de la présente promesse et aux fins de réaliser les aménagements ayant pour objet l'installation d'une ou plusieurs éoliennes décrites dans l'exposé préliminaire :

TE DP 17 2 C. P. P.P.G.

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
FINS	24	33	le Desoyant
SORBE	<del>24</del>	112	Montagne de Nubes
	24 <del>300</del>	36	Fossé des Ploes

10/11/16  
*[Signature]*  
*[Signature]*  
 Philipe Dewalle  
 Hainaut

D<sub>2</sub> 66, 67, 69, 72  
 Fosse châtelle  
 Champs Geneffe

**Article 2 : Mise à disposition**

Afin de permettre la réalisation de la phase d'étude, le promettant-propriétaire donne l'autorisation exclusive aux bénéficiaires de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes sur les terrains indiqués dans le tableau ci-dessus dont il est propriétaire.

**Article 3 : Durée de la promesse**

La présente promesse est valable pour une durée de cinq (5) années à compter de la signature de la présente convention. Si pour quelque motif que ce soit, à l'expiration de ce délai de cinq (5) ans à compter de la signature de la Promesse, les autorisations nécessaires à la construction du Parc éolien n'avaient pas été obtenues et le bail n'était pas signé, chacune des parties sera en droit, sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois, de mettre fin à la Promesse et ce, sans indemnité de part et d'autre. La Promesse sera toutefois automatiquement prorogée, sans que les parties ne puissent la résilier unilatéralement, en cas de dépôt de demande de permis de construire ou en cas de permis de construire délivré si, pour des raisons techniques indépendantes de sa volonté, la Société était empêchée de commencer les travaux de construction relatifs au Parc éolien et ce, jusqu'au jour le plus reculé de ces trois dates : (i) le jour où le permis final (initial ou modificatif) est devenu définitif et purgé de tout recours, plus six mois, ou (ii) le jour où l'impossibilité de réaliser les travaux est levée, ou (iii) le jour où le refus de l'administration de consentir le permis de construire est devenu définitif et non susceptible de recours.

**Article 4 : Fin de la promesse**

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent positives, il est convenu qu'un contrat octroyant aux Bénéficiaires un droit de bail sur les zones et surfaces nécessaires à l'exploitation du parc éolien se substitue à la présente promesse.

Ce contrat inclura la durée de réalisation des travaux et la période d'exploitation.

Les Promettants en seront informés par les Preneurs par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Promettants s'engagent à signer, à la première demande des Bénéficiaires, une convention d'octroi d'un droit de bail au profit des bénéficiaires, appliquant, en fonction des caractéristiques de l'objet à construire, les dispositions indiquées au Chapitre 2 : « Conditions du futur droit de superficie ».

Les Bénéficiaires peuvent mettre fin par anticipation à la mise à disposition avant le terme défini à l'Article 3 « Durée de la promesse », sans indemnité de part et d'autre, dans toute hypothèse et pour quelle que cause que ce soit entraînant l'arrêt du projet de centrale éolienne sur les terrains visés par la présente convention.

TE DP 117 C.D.  
 H.P.G. 3

**Article 5 : Concours du promettant propriétaire**

Le promettant-propriétaire s'engage à donner tout élément aux bénéficiaires pour avoir connaissance du statut juridique des terrains en cause et notamment à lui faire connaître l'existence d'un bail à ferme ou d'un usufruitier.

**Article 6 : Faculté de substitution**

Les bénéficiaires se réservent le droit de céder leurs droits ou de se substituer à tout tiers ou société de leur choix qui devront respecter les termes du contrat dans leur intégralité. Les bénéficiaires s'engagent à informer le promettant propriétaire et/ou le promettant-exploitant de toute substitution ou cession.

Lé(s) promettant(s) donne(nt) d'ores et déjà son (leur) accord à cette faculté de substitution.

**Article 7 : Exclusivité**

Le promettant-propriétaire déclare n'avoir consenti aucun droit ni ne consentir pour le futur aucun droit autre que le bail à ferme, auprès d'autres personnes ou société pendant la durée de la présente et sur les parcelles objet de la présente promesse.

**Article 8 : Cession de terrains**

En cas de vente, de cession ou de donation des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans l'acte qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Il s'engage également à en informer le bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de un mois à compter de la signature de l'acte.

**Article 9 : Changement d'exploitant des terrains**

En cas de changement d'exploitant des terrains, le promettant-propriétaire s'engage à intégrer la présente convention dans le nouveau contrat d'exploitation de quelque nature qu'il soit qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Le promettant-propriétaire s'engage à avertir le bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci dans un délai de un mois suivant la date du changement.

**Article 10 : Autorisation de travaux**

Les autorisations de travaux ne seront données aux bénéficiaires pour pénétrer sur les terrains en cause afin de pouvoir faire procéder ou de procéder eux-mêmes aux études de faisabilité et de rentabilité du parc éolien qu'après accord préalable du promettant-propriétaire.

**2 - CONDITIONS DU FUTUR CONTRAT DE SUPERFICIE**

**Article 11 : Présence d'un bail à ferme**

Par la présente, dans l'hypothèse où la phase préalable se révèle positive, le promettant-propriétaire et le promettant-exploitant donnent d'ores et déjà leur accord, pour signer un avenant au bail à ferme en vigueur qui exclura dudit bail la surface des terres concernée par l'assiette de(s) l'éolienne(s) et de leurs installations annexes.

En contrepartie, le promettant-propriétaire et le bailleur s'obligent à respecter les dispositions reprises ci-après, en particulier celles concernant le versement d'une redevance annuelle au promettant-exploitant, la remise en état des lieux, le droit de préférence sur l'assiette des installations au profit du promettant-exploitant en cas de vente de l'ensemble de la parcelle.

TE H.P.G. DP MN<sup>4</sup> co.

Ces dispositions s'appliquent à toute la durée d'exploitation de l'éolienne, à savoir la période initiale et les reconductions du bail.

Au terme de l'exploitation des éoliennes et après remise en état des lieux par le preneur, le propriétaire s'engage à réattribuer l'assiette de l'éolienne et des parties annexes au titulaire du bail à ferme de la parcelle amputée.

Les dispositions relatives aux autorisations de travaux, à la réalisation du contrat de bail, aux modalités de versement de la redevance sont incluses dans les actes concernant l'implantation des éoliennes. A ce titre le bailleur-exploitant est cosignataire de la convention.

#### **Article 12 : Durée du contrat de superficie**

Le contrat de bail sera fixé à 31 ans à compter de la levée de la promesse par les Preneurs.

Cette durée initiale peut être renouvelée 2 fois par périodes successives de 30ans à la simple demande du Preneur.

Au delà, les Preneurs pourront, moyennant préavis par lettre recommandée expédiée au Propriétaire au moins un an avant l'expiration du droit de bail, prolonger ce droit, une ou plusieurs fois, par tranche de 5 années.

Les Preneurs se réservent toutefois le droit de mettre fin de façon anticipée au droit de bail qui leur serait octroyé. Cette résiliation anticipative serait notifiée au Propriétaire par lettre recommandée et donnerait au Propriétaire le droit à une indemnité de résiliation correspondant à l'indemnité d'une année (le cas échéant, au prorata de la date de résiliation) par turbine réellement installée et opérationnelle pour laquelle la résiliation est notifiée.

#### **Article 13 : Cession ou reprise du contrat de superficie**

Les preneurs ont toute faculté de céder à toute personne ou société de leur choix le bénéfice du contrat de bail. Quelles que soient les causes de la cession ou de la reprise, les obligations liées au contrat de superficie devront être intégralement respectées par le repreneur. Les preneurs s'engagent à informer les signataires du bail de l'identité du repreneur.

#### **Article 14 : Acte authentique - Enregistrement**

Le Propriétaire et l'Exploitant s'engage à signer, à la première requête, l'acte authentique d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes contenant les dispositions définies par la présente promesse.

Cet acte sera passé dans les trois mois de l'envoi du courrier recommandé visé à l'article 4 de la présente convention.

Le choix du notaire instrumentant chargé de la passation de l'acte revient aux seuls Preneurs.

Les frais de rédaction du contrat de bail entre preneur et le propriétaire, et de son enregistrement qui est expressément requis seront à la charge des Preneurs.

Il en sera de même pour les éventuels frais de rédaction et d'enregistrement concernant la modification du bail à ferme entre bailleur-propriétaire et bailleur-exploitant.

#### **Article 15 : Conditions financières**

##### **15.1 - Principe**

Le fait d'implanter une (ou plusieurs) éolienne(s) en totalité ou partiellement sur le (les) terrain(s) précité(s) implique en faveur du propriétaire (ou usufruitier) le versement d'une indemnité, et en faveur de l'exploitant le

TE DP 177<sup>5</sup> c.d. H.P.G.

versement d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de l'éolienne (gêne à la culture et perte de superficie exploitable).

Ces deux indemnités seront versées annuellement selon les termes définis à l'Article 15 - Alinéa 4 «Termes de paiement».

Ces indemnités seront indexées sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité défini par l'arrêté du 8 juin 2001, modifié par l'article 1 de l'arrêté du 23 août 2005, fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent, telles que visées à l'article 2-2° du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000.

Il est précisé que le dernier coefficient L connu publié au Journal Officiel est défini comme suit :

$$L = 0.4 + 0.4 \text{ ICHTTSI} + 0.2 \text{ PPEI}$$

ICHTTSIo      PPEIo

Formule dans laquelle :

- « ICHTTSI » est la dernière valeur de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle
- « PPEI » est la valeur définitive de la dernière valeur de l'indice des Prix à la Production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français) connue le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSIo et PPEIo » sont les dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ainsi, chaque année le loyer sera indexé suivant la formule suivante :

$$\text{Loyer 1} = \text{loyer0} \times L$$

Où :

Loyer 1 = Loyer à payer l'année considérée

Loyer0 = Loyer ou indemnité annuels de référence, tel qu'indiqué dans le bail et la convention d'indemnisation définitifs.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice de remplacement ou à défaut de celui le plus voisin possible parmi ceux restant

De même, si les modalités d'indexation du contrat d'achat d'énergie venaient à être modifiées, l'indice alors défini viendrait se substituer à l'indice ci-dessus

## 15.2 - Valeur des indemnités

### Cas d'un terrain où il n'y a pas d'exploitant, autre que le propriétaire

- Une indemnité annuelle de **5000 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).

### Cas d'un terrain où l'exploitant est différent du propriétaire ou de l'usufruitier

- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).
- Une indemnité annuelle de **2500 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée à l'exploitant.

TE

DP MN C.P.

H.P.G.

### 15.3 - Divers

Les montants déterminés au point 15.2 couvrent l'indemnisation globale du Propriétaire et de l'exploitant du chef de l'installation et de l'exploitation d'une (de plusieurs) éolienne(s) sur le(s) terrain(s) visé(s) par la présente convention.

Les câbles électriques destinés à évacuer l'électricité sont enterrés à une profondeur d'au moins un mètre et nécessite le creusement d'une tranchée d'environ 0,4 mètres de large, les Preneurs pourront réaliser toutes tranchées nécessaires pour faire passer tels câbles, les remplacer, aucun arbre ni construction quelconque ne devra être planté sur le passage et alentours des lignes électriques

#### Indemnité

Le câble enterré seul, lui, fera l'objet d'une indemnité unique, calculée en fonction de la longueur de la servitude sur le domaine privé, versé au moment des travaux. Cette disposition ne s'applique pas à la voirie publique.

Le montant de cette redevance est fixée à **10 € le mètre linéaire**, due au Propriétaire.

Le montant sera réglé dans les cinq (5) mois de la mise en service du parc éolien.

L'Exploitant sera indemnisé pour les dégâts engendrés par la réalisation de cette tranchée selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou à défaut de barème dire d'expert.

Au cas où l'accès à une éolienne ne pourrait se faire par les chemins existants, un chemin d'accès permanent devra être créé. Les Preneurs s'engagent à ce que la largeur de l'accès soit au maximum de 4.50 mètres et supporter des charges de 12 tonnes par essieu environ, quelle que soit la saison, le chemin sera maintenu durant la phase d'exploitation. Ces voies pourront être empruntées à titre principal par les Preneurs ou ses ayants droits, de jour comme de nuit. Leur entretien sera fait aux frais exclusifs des Preneurs. Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

Les emprises permanentes relatives aux chemins d'accès et virages dans le but d'accéder à la plate-forme, ainsi que la dite plate-forme, feront l'objet d'une redevance annuelle en faveur du Propriétaire et le cas échéant, d'une indemnisation pour préjudices agricoles liés à la présence de l'emprise (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

Cette redevance annuelle et le cas échéant, cette indemnité, seront indexées aux mêmes conditions que la redevance principale et est fixée à **1€ le mètre carré**.

#### Poste de livraison (PDL)

Le propriétaire d'une parcelle faisant l'objet de l'installation d'un Poste de livraison peut prétendre à une indemnisation annuelle dont le montant s'élève à 600 (six cents) Euros, sauf le cas où la même parcelle reçoit déjà une éolienne.

L'indemnité, si elle s'applique est payée annuellement à terme échue, pour la première fois «prorata temporis» à la fin de l'année où le bail Emphytéotique est conclu.

#### Eventuelles destructions partielles de culture

Tous les autres travaux nécessaires à la phase d'installation et d'exploitation, dont les dommages sont instantanés, seront indemnisés selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou, à défaut de barème, à dire d'expert.

#### Zones d'éviction temporaires

Les zones d'éviction temporaires en dehors de la surface prise à bail, telles que les aménagements de virage, les zones de stockages de terre et les créations de surfaces supplémentaires pour les plates formes au-delà de 924 mètres carrés standards, feront l'objet d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la

TE DP AN 7 e.o. H.P.C.



présence de la zone (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

L'indemnité versée sera à hauteur de **deux fois** les barèmes de la Chambre d'Agriculture, par année d'occupation, ou à défaut de barème, à dire d'expert.

#### **15.4 Termes de paiement**

A compter de la déclaration de travaux, le preneur versera les redevances annuelles au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant.

Les versements suivants seront effectués, au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant, à chaque date anniversaire du premier versement, date à laquelle les montants seront révisés suivant l'indexation décrite à l'Article 15 - Alinéa 1 « Révision indexée ».

#### **Article 16 : Autorisation de travaux et de survol des pales**

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs éoliennes seraient implantées dans des parcelles mitoyennes n'appartenant pas au promettant-propriétaire ou au promettant-usufruitier, ces derniers donnent d'ores et déjà leur accord pour :

- Le survol des parcelles dont ils sont propriétaires par les pales de la (des) éolienne(s), quel que soit la surface couverte. Le survol des terrains mitoyens et non concernés par l'implantation d'une éolienne implique en faveur du promettant-propriétaire le versement d'une indemnité annuelle d'un montant de **250 (deux cent cinquante) €**.
- La pose d'un câble électrique enterré
- La création d'une plate-forme de montage
- Tous autres travaux nécessaires à la phase de chantier et à l'exploitation des éoliennes

#### **Article 17 : Droit de préférence en cas de vente de terrains**

Dans le cas où le propriétaire vend les terrains concernés par l'implantation de l'éolienne et des équipements induits, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses du contrat par l'acquéreur de ses biens.

Par ailleurs, au cas où l'ensemble de la parcelle dans laquelle est située l'assiette de l'éolienne et des aménagements induits est mis en vente, l'exploitant qui fait usage de son droit de préemption acquiert l'intégralité du bien mis en vente, y compris l'assiette des installations des éoliennes. A défaut d'acquisition par l'exploitant, les preneurs peuvent se porter acquéreur. A conditions équivalentes, la proposition des preneurs est retenue en priorité par le propriétaire.

#### **Article 18 : Charges, Entretien et jouissances**

Toutes les charges et taxes éventuelles directement relatives à la réalisation de la (des) turbine(s) éolienne(s) ainsi qu'à l'exploitation et à l'entretien de celle(s)-ci sont à la charge des Preneurs.

Tous les produits résultant de l'exploitation de la (les) turbine(s) éolienne(s) reviennent aux Preneurs.

Le Propriétaire renonce dès à présent et pour lors, à son droit d'incorporation de toutes les installations mises en place par les Preneurs sur les terrains visés par la présente convention.

L'ensemble des immeubles par destination et des meubles nécessaires à la bonne exploitation de la (des) turbine(s) éolienne(s) restent et resteront la propriété exclusive des Preneurs.

Les Preneurs et leurs mandataires auront toujours accès aux installations mises en place afin d'en assurer l'inspection, l'exploitation, l'entretien et la réparation.

TE DP 17 8 C.D. M.P.C.

Les installations établies par les preneurs seront entretenues par eux en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

A l'inverse, le chemin d'accès à (aux) l'éolienne(s) ainsi que ses caractéristiques mécaniques ne devront pas être altérées par l'utilisation que pourraient en faire les bailleurs, qui seront toujours libres d'en user sous cette réserve.

#### **Article 19 : Responsabilités**

Les preneurs sont responsables des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Ils contracteront, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier et pendant la période d'exploitation.

Le Propriétaire préserve les Preneurs de tout dommage lié à toutes réclamations de tiers, en ce compris les réclamations juridiques ou financières des autorités compétentes, concernant ou résultant d'une pollution du sol connue ou inconnue ; sauf si le Propriétaire démontre que cette pollution est le seul fait du Producteur.

#### **Article 20 : Remise en état du site**

Les garanties financières et la remise en état du site devront respecter les dispositions de l'arrêté du 26 Août 2011 (annexe 1) relatif à la remise en état et la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent paru au J O du 27 août 2011 ou à toutes autres dispositions ou loi applicable à la date de demandes d'autorisations de construire et d'exploitation.

A l'expiration de la concession des terrains ou à la résiliation, les éoliennes seront démontées par les preneurs. La partie supérieure des fondations sera enlevée, jusqu'à une profondeur de 2,00 m sous la surface du sol avec enlèvement de toutes installations électriques situées à 10 mètres autour de l'éolienne ou du poste de livraison.

#### **Article 21 – Confidentialité**

Pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'à 5 ans après l'installation de la (des) turbines éolienne(s) le Propriétaire et l'Exploitant considèrent le contenu de la présente convention, ainsi que les éventuelles annexes et études concernant la mise en place des installations, comme confidentiels et ne communiquera pas ces informations à des tiers sans l'autorisation écrite des Preneurs, sauf à la demande expresse des autorités compétentes ; les Preneurs devant toujours être avertis.

Ne sont pas considérés comme des tiers pour le présent article : les assureurs des parties, les employés qui, de par leur fonction doivent avoir accès à ces informations, les conseillers fiscaux et juridiques ainsi que les réviseurs d'entreprises.

Les informations communiquées par les Preneurs au Propriétaire et l'Exploitant dans le cadre de la présente convention restent la propriété exclusive du Producteur. Ceci vaut également pour toutes informations obtenues ou communiquées au Propriétaire et l'Exploitant pendant la période précédant la signature de la présente convention.

Les informations résultant de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de la (des) turbine(s) éolienne(s) sont propriété des Preneurs.

TE DP MN C.S. M.P.G.

**Article 22 - Divers**

22.1 Intégralité de l'accord

Les parties conviennent expressément que la présente convention contient l'intégralité de l'accord intervenu entre elles relatif à l'objet décrit. Ainsi, notamment la correspondance, les négociations ou propositions et tous autres documents préalables au présent accord sont considérés comme étant inexistantes.

22.2 Modification de l'accord

Toute modification ultérieure de l'accord et tout avenant ou nouvelle convention en lien avec le présent accord seront uniquement valables s'ils sont stipulés expressément et par écrit par toutes les Parties intéressées. Aucune des parties ne pourra (notamment) se prévaloir d'une modification verbale ou tacite du protocole ou de l'existence d'un avenant ou nouvel accord verbal ou tacite.

22.3. Titres

Les titres des clauses et paragraphes du présent accord sont à titre indicatif uniquement et ne doivent pas influencer sur leur interprétation.

22.4. Renonciation

Toute renonciation à un droit quelconque découlant du présent contrat devra être expressément constatée dans un écrit émanant de la partie qui renonce à ce droit. Aucune partie ne pourra notamment se prévaloir d'une renonciation verbale ou tacite de l'autre partie à un droit découlant du présent accord.

22.5. Nullité d'une clause


La nullité ou la caducité d'une clause du présent accord n'affectera pas la validité des autres clauses sauf si cette clause constitue un élément essentiel de l'accord intervenu entre les parties.


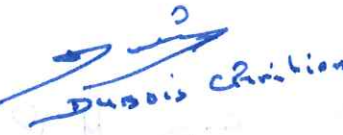
En cas de nullité/caducité d'une clause, les parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivra le même objectif que la clause nulle/caducue et aura, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel.



**Article 23- Droit applicable**

Le présent protocole est régi par le droit français.

Fait en 2 exemplaires, Rethel., le 8/3/2016, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

  
Jean Francis  
JAZENEUIL ENERGIES SAS

  
H. Paul Dubois  
  
Christian Dubois  
Le Propriétaire

  
Demarle  
L'Exploitant  
  
Demarle Philippe