

EOLIENNE n°4

PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

CONDITIONS PARTICULIÈRES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) Mme Jeanne Marie Lucie Du Peyroux, née le [REDACTED], à [REDACTED], de nationalité française, demeurant [REDACTED], mariée sous le régime de communauté, séparation de biens, en date du [REDACTED],

2°) Mr De Montarby Nicolas Henri, né le [REDACTED], à [REDACTED], de nationalité française, demeurant [REDACTED], marié sous le régime de communauté, séparation de biens, en date du [REDACTED],

Ci-après dénommé(e) le "Promettant",

D'UNE PART,

ET :

VSB ENERGIES NOUVELLES, société à responsabilité limitée au capital de 5.000.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nîmes (30900) sous le numéro 439697178, ayant son siège social 27 quai de la fontaine, 30900 Nîmes, et représentée par Monsieur Emmanuel Macqueron, en qualité de gérant, ou Monsieur François Trabucco en qualité de directeur adjoint, ou Monsieur Guillaume Leroy, en qualité de responsable développement éolien,

Ci-après dénommée le "Bénéficiaire" ou " VSB ",

D'AUTRE PART,

Ci-après désignées individuellement ou collectivement par la ou les "Partie(s)",

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

1. VSB a pour activité le développement, le financement, la construction et l'exploitation de parcs éoliens. Elle envisage, seule ou en association avec tout tiers, de développer, construire et raccorder au réseau public d'électricité, un parc éolien (le « Parc »), à l'endroit suivant :

Commune(s) de Piennes Onvillers 80100

VSB a remis au Promettant, dès avant la signature des présentes et à titre purement informatif, un document de caractère général fournissant différents éléments d'information sur la production d'électricité d'origine éolienne.

La réalisation du Parc, qui comprendra diverses installations principales et accessoires, se déroulera en deux phases principales :

- ⇒ Une première phase de faisabilité, comprenant notamment (i) la réalisation de divers tests, études et mesures, (ii) l'obtention des divers permis, accords et autorisations requis par les textes en vigueur, le tout de façon à valider le projet sur les plans technique, juridique, financier et réglementaire, et à réunir l'ensemble des conditions nécessaires à sa concrétisation.
- ⇒ Une seconde phase de construction et d'exploitation, jusque et y-compris le démantèlement du Parc en fin d'exploitation, conformément aux textes légaux et réglementaires applicables.

VSB – Promesse de bail MAJ mai2014

ft JP M.P. 1

Il est précisé que le Parc constitue, à tout moment de son développement, de son exploitation et de son démantèlement, un ensemble cohérent et indivisible. En conséquence, la remise en cause d'un seul des éléments qui le composent, ou d'une seule condition parmi celles dégagées lors de la phase de faisabilité, est susceptible d'entraîner la remise en cause du développement, de la construction et/ou de l'exploitation du Parc dans son ensemble.

2. Le Promettant souhaite conférer au Bénéficiaire une promesse de bail emphytéotique en vue du développement, de la construction, du raccordement et de l'exploitation du Parc, dans les termes et conditions ci-après. Cette promesse est régie par les présentes Conditions Particulières, ainsi que par les Conditions Générales figurant ci-après.

ARTICLE 1 – DÉSIGNATION

Les parcelles concernées, dont le Promettant est propriétaire, qui font l'objet de la présente promesse sont désignées comme suit :

Commune	Section	Numéro (s)	Lieudit (facultatif)
Piennes-Onvillers	ZH	13	La petite Solette

Situation locative :

Les parcelles objet des présentes font l'objet d'un bail rural au profit de Benoît PIERRA

Dans la perspective de la signature des présentes, une promesse de résiliation partielle de bail rural a été conclue le

entre le Promettant et son exploitant agricole, dont copie sera ci-après annexée.

ARTICLE 2 – DUREE DE LA PROMESSE

La présente promesse de bail emphytéotique est consentie et acceptée pour une durée de sept ans à compter de la signature des présentes.

ARTICLE 3 – REDEVANCES DES OCCUPATIONS FUTURES

A compter de la mise en service industrielle du Parc (définie comme la date à laquelle intervient la première injection d'électricité produite par le Parc dans le réseau public d'électricité, dans le cadre d'un contrat d'achat d'électricité), il sera versé :

1. pour chaque éolienne, une redevance annuelle de [REDACTED] par mégawatt installé, avec un minimum de [REDACTED].
2. pour l'emprise du poste de livraison, une redevance annuelle de [REDACTED].

Les montants calculés seront payés à terme échu le 31 janvier de chaque année civile, pour les douze mois de l'année civile précédente.

Les cas échéant, ces montants seront répartis au prorata des surfaces d'emprise au sol (zones empierrée et fondation enterrée) pour chaque propriétaire différent et divisés à parts égales entre le propriétaire et l'exploitant agricole dont le bail aura fait l'objet d'une résiliation, le cas échéant.

Les autres modalités de paiement et révision des redevances sont stipulées dans le modèle de bail emphytéotique ci-après annexé.

ARTICLE 4 CONSTITUTION DE SERVITUDES

Si toutefois, au terme des études de faisabilité, les parcelles du Promettant n'étaient plus concernées par l'emprise d'une éolienne mais par des servitudes de survol, d'utilisation ou de création d'accès et/ou de raccordement, le Promettant s'engage à accepter la constitution de ces servitudes et de signer une convention dont les indemnités seront calculées selon le barème suivant :

- survol de pales : une indemnité forfaitaire et définitive de [REDACTED] payée dans le mois suivant la mise en service du parc

VSB – Promesse de bail MAJ mai2014

ft JP M.P. 2

- utilisation ou création d'accès : une indemnité annuelle de [REDACTED] d'accès créé avec un minimum de [REDACTED] ; cette redevance sera payée le 31 janvier suivant la mise en service du parc éolien,
- raccordement électrique enterré : une indemnité forfaitaire et définitive de [REDACTED] par mètre linéaire avec un minimum de [REDACTED] ; cette indemnité sera payée dans le mois suivant la mise en service du parc éolien.

Les indemnités relatives aux créations/utilisation d'accès et de raccordement seront divisées à parts égales entre le propriétaire et l'exploitant.

Ces montants n'excluent pas le remboursement à l'exploitant des pertes de cultures au cours de la construction du Parc ou d'opérations de maintenance ayant occasionné des dégâts.

ARTICLE 5 – LITIGES

Toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes sera soumise, à défaut d'accord amiable entre les Parties, au Tribunal de Grande Instance de Nîmes.

ARTICLE 6 – ANNEXES

Les Annexes Conditions Générales, Attestation, Modèle de Bail Emphytéotique et, le cas échéant, Promesse de Résiliation de Bail Rural font partie intégrante des présentes.

Fait à [Dampierre], le [21.04.2015]

En 4 exemplaires,
Dont un pour l'enregistrement,

VSB
représentée par [Signature]

Promettant
[Signature]
M Du Peyroux

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE - CREATION DE CHEMIN D'ACCES PROVISOIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Association Foncière de Piennes-Onvillers, sise en Mairie de 80500 Piennes-Onvillers et représentée par son président Mr André SCOTTE ,

Ci-après dénommé(e) "Le Propriétaire et Fermier"

D'UNE PART,

ET :

VSB ENERGIES NOUVELLES/SPV, SAS au capital de 5.000.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nîmes (30900) sous le numéro 439 697 178, ayant son siège social 27 quai de la fontaine, 30900 Nîmes, et représentée par Monsieur Emmanuel Macqueron, en qualité de gérant, Mme Rachel Guillon en qualité de coordinatrice Agence Ouest

Ci-après dénommée "VSB ENERGIES NOUVELLES",

D'AUTRE PART,

Ci-après dénommé(e)s individuellement ou collectivement la ou les "Partie(s)",

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

VSB ENERGIES NOUVELLES envisage de construire un parc éolien sur la commune de 80500 Piennes-Onvillers
Les travaux d'installation nécessitent que VSB ENERGIES NOUVELLES puisse accéder, aménager et occuper pendant les opérations de chantier des parties de parcelles appartenant au Propriétaire.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Par les présentes, le Propriétaire autorise VSB ENERGIES NOUVELLES à créer un chemin d'accès provisoire et à l'utiliser dans les conditions ci-dessous :

- Aménager les parties nécessaires à leur utilisation par tout véhicule,
- Accéder aux parcelles avec tous engins de chantiers,

ARTICLE 2 – DÉSIGNATION

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

AS AW

ARTICLE 3 – INDEMNITE

En contrepartie de l'autorisation de création d'accès, la société VSB ENERGIES NOUVELLES versera au propriétaire la somme [REDACTED] forfaitaire et au fermier la somme de [REDACTED] à la fin de la période de construction et suite à la remise en état initiale.

ARTICLE 4 – DUREE

La présente convention est exclusivement consentie pour la durée du chantier.
Aucune occupation ne pourra pas excéder une durée de 18 mois sauf accord expresse des Parties.

ARTICLE 5 – DETERIORATIONS - REMISE EN ETAT

A l'expiration de la présente convention ou à la fin des travaux ayant nécessité l'occupation des parcelles, VSB ENERGIES NOUVELLES s'engage à remettre en état les parcelles occupées (nivellement, apport de terre végétale si nécessaire et remise en place des clôtures existantes) à ses frais.

ARTICLE 6 - RESPONSABILITE

VSB ENERGIES NOUVELLES demeure responsable envers le Propriétaire et l'exploitant des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'utilisation par elle-même des parcelles.

Fait à Piennes-Onvillers,

Le 06 08 2018

En 2 exemplaires,

VSB ENERGIES NOUVELLES

Le Propriétaire

A.F.R
PIENNES - ONVILLERS
80500

Le Fermier

AS AW

2

ZH 10-

**PROMESSE
 DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE, DE RÉSILIATION PARTIELLE DE BAIL RURAL
 ET DE CONVENTION DE SERVITUDES**

CONDITIONS PARTICULIÈRES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1°) **Association Foncière de Piennes-Onvillers**, sise en Mairie de 80500 Piennes-Onvillers et représentée par son Président Mr **André Scotté**,

propriétaire,

D'UNE PART.

ET :

VSB ENERGIES NOUVELLES, société à responsabilité limitée au capital de 5.000.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nîmes (30900) sous le numéro 439697178, ayant son siège social 27 quai de la fontaine, 30900 Nîmes, et représentée par Monsieur Emmanuel Macqueron, en qualité de gérant/Monsieur François Trabucco en qualité de Directeur/Madame Rachel Guillon en qualité de Coordinatrice agence ouest/Monsieur Adrien Ward-Cherrier en qualité de Chargé de projet,

Ci-après dénommée « **le Bénéficiaire** » ou « **VSB** »,

D'AUTRE PART.

Désignés ensemble par les "Parties",

LA ÊTE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

VSB a pour activité le développement, le financement, la construction et l'exploitation de parcs éoliens. **VSB** envisage, seule ou en association avec tout tiers, de développer, construire et raccorder au réseau public d'électricité, un parc éolien (le « Parc »), sur la/les commune(s) de 80500 Piennes Onvillers.

La réalisation du Parc, qui comprendra diverses installations principales et accessoires, se déroulera en deux phases principales :

- ⇒ Une première phase de faisabilité et de conception, comprenant notamment la réalisation de divers tests, études et mesures, l'obtention des divers permis, accords et autorisations requis par les textes en vigueur, le tout de façon à valider le projet sur les plans technique, juridique, financier et réglementaire, et à réunir l'ensemble des conditions nécessaires à sa concrétisation.
- ⇒ Une seconde phase de construction et d'exploitation, jusque et y compris le démantèlement du Parc en fin d'exploitation, conformément aux textes légaux et réglementaires applicables.

Il est précisé que le Parc constitue, à tout moment de son développement, de son exploitation et de son démantèlement, un ensemble cohérent et indivisible. En conséquence, la remise en cause d'un seul des éléments qui le composent, ou d'une seule condition parmi celles dégagées lors de la phase de faisabilité et de conception, est susceptible d'entraîner la remise en cause du développement, de la construction et/ou de l'exploitation du Parc dans son ensemble.

Le **Propriétaire** et le **Fermier** souhaitent conférer au **Bénéficiaire** une promesse de bail emphytéotique, de résiliation de bail rural et de convention de servitudes (« **la Promesse** ») sous conditions suspensives en vue du développement, de la construction, du raccordement et de l'exploitation du Parc, dans les termes et conditions ci-après.

Cette **Promesse** est régie par les présentes Conditions Particulières, ainsi que par les Conditions Générales figurant ci-après.

ARTICLE 1 OBJET

Par les présentes,

- le **Propriétaire**, y compris ses successeurs éventuels, promet de donner à bail emphytéotique, conformément aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural, et confère de manière ferme et définitive à **VSB**, et à toute autre personne physique ou morale qu'il lui plairait de se substituer, la faculté de prendre à bail emphytéotique, si bon semble à **VSB**, sous les conditions et dans les délais ci-après fixés, les biens immobiliers (« **les Biens** ») désignés à l'article 2 ;
- le **Propriétaire** et le **Fermier**, y compris leurs successeurs éventuels, promettent de résilier partiellement le bail rural en ce qu'il porte sur les **Biens** qui feront l'objet de l'emprise du Parc ;
- le **Propriétaire** et le **Fermier**, y compris leurs successeurs éventuels, promettent de consentir une convention de servitudes portant sur tout ou partie des **Biens**, y compris dans le cas d'éoliennes implantées à proximité des **Biens** objet de la présente promesse et non directement sur eux.

Le bail emphytéotique (le « Bail ») aura pour objet la construction et l'exploitation du Parc aux fins de production et de commercialisation d'énergie électrique, ce que le **Propriétaire** et le **Fermier** acceptent expressément.

ARTICLE 2 DÉSIGNATION DES BIENS

Les parcelles qui font l'objet de la présente promesse sont désignées comme suit :

Commune	Parcelle		Lieu-dit	Contenance		
	Section	Numéro		HA	A	CA
Piennes Onvillers.	ZH	10	La Petite Solette		23	08



VSB – Promesse 2017

paraphes des Parties

1

AS RW



VSB – Promesse 2017

paraphes des Parties

2

AS RW

L'emplacement, la taille et la puissance des installations dépendront des études qui seront réalisées pendant la phase de faisabilité et de conception. En conséquence, il est impossible à VSB de déterminer à ce jour le nombre exact et définitif, l'emplacement précis ou l'emprise desdites Installations sur les Biens.

Ainsi, le Propriétaire et le Fermier reconnaissent à VSB son libre choix en ce qui concerne notamment les emplacements sur les Biens, les dimensions, les tailles, les formes des installations, et la puissance de production des éoliennes dans la limite des surfaces concernées par l'éventuel document d'arpentage et/ou la résiliation partielle de bail rural.

La présente promesse porte sur la totalité des Biens. VSB fera établir, si nécessaire, avant l'entrée en vigueur du Bail et à ses frais exclusifs, un ou plusieurs documents d'arpentage pour délimiter la surface exacte des terrains qui feront l'objet d'une réitération conformément à l'article 3 ci-dessous. Cette surface correspondra, pour le projet convenu, à l'emprise exacte au sol suffisante pendant toute la durée des travaux, de l'exploitation du parc, des périodes de maintenance et d'entretien nécessaires à l'exploitation du parc.

Le Propriétaire s'engage à signer les documents d'arpentage tels que demandés par le Bénéficiaire.

ARTICLE 3 DUREE DE LA PROMESSE

La présente Promesse est consentie et acceptée pour une durée de sept (7) ans à compter de la signature des présentes. VSB bénéficie d'un droit à renouvellement pour la même durée, dans la limite d'un seul renouvellement. VSB signifiera au Propriétaire et au Fermier par lettre recommandée avec accusé de réception ce renouvellement.

3.1 Cette promesse de bail emphytéotique, de résiliation partielle de bail rural et de convention de servitudes remplace et annule tout document similaire signé au préalable avec la Sté VSB et concernant les mêmes parcelles.

ARTICLE 4 REDEVANCES DES OCCUPATIONS FUTURES

4.1 Bail Emphytéotique

A compter de la mise en service industrielle du Parc (définie comme la date à laquelle intervient la première injection d'électricité produite par le Parc dans le réseau public d'électricité, dans le cadre d'un contrat d'achat d'électricité), le Bénéficiaire versera une redevance dont le montant est calculé selon l'emprise du Parc sur les Biens :

[REDACTED]

Les montants calculés seront payés à terme échu le 31 janvier de chaque année civile, pour les douze mois de l'année civile précédente.

Le cas échéant, ces montants seront répartis entre le Propriétaire et le Fermier comme suit : 50% pour le propriétaire et 50% pour le fermier.

4.2 Convention de Servitudes

Si les Biens ne reçoivent aucune éolienne mais sont concernés par des servitudes de survol, d'utilisation ou de création d'accès et/ou de raccordement, le Bénéficiaire versera, dans le mois suivant la mise en service du Parc, une indemnité forfaitaire et définitive calculée selon l'emprise des servitudes sur les Biens :

[REDACTED]

[REDACTED]

Les indemnités relatives aux créations ou utilisation d'accès et de raccordement seront répartis entre le Propriétaire et le Fermier comme suit : 50% pour le propriétaire et 50% pour le fermier, et versés le 31 janvier de l'année suivante.

ARTICLE 5 LITIGES

Toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes sera soumise, à défaut d'accord amiable entre les Parties, au tribunal compétent du ressort du lieu de situation des Biens.



VSB – Promesse 2017

paraphes des Parties

AS

AW

3

ARTICLE 6 ANNEXES

Les Annexes Conditions Générales de la Promesse, Attestation, conditions générales du Bail Emphytéotique et Conditions Générales de la Convention de Servitudes font partie intégrante des présentes.

Fait à Piennes Onvillers, le 02, 08, 2017

En 2 exemplaires,

En deux exemplaires, qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de l'Office Notarial 61 avenue Maréchal Foch à TOURNON SUR RHONE qui sera habilité à délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise au propriétaire et à l'exploitant agricole.

Dont un pour l'enregistrement,

Le Propriétaire	Le Fermier	VSB représentée par Rachel Guillon, coordinatrice Agence Ouest
 A.F.R. PIENNES - ONVILLERS 80500		R.O.



VSB – Promesse 2017

paraphes des Parties

AS

AW

4

[REDACTED]

Les indemnités relatives aux créations/utilisation d'accès et de raccordement seront divisées à parts égales entre le propriétaire et l'exploitant.

Ces montants n'excluent pas le remboursement à l'exploitant des pertes de cultures au cours de la construction du Parc ou d'opérations de maintenance ayant occasionné des dégâts.

ARTICLE 5 – LITIGES

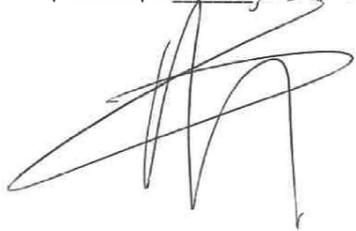
Toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes sera soumise, à défaut d'accord amiable entre les Parties, au Tribunal de Grande Instance de Nîmes.

ARTICLE 6 – ANNEXES

Les Annexes Conditions Générales, Attestation, Modèle de Bail Emphytéotique et, le cas échéant, Promesse de Résiliation de Bail Rural font partie intégrante des présentes.

Fait à Piennes Onvillers, le [26.05.2015]
En 3 exemplaires,
Dont un pour l'enregistrement,

VSB
représentée par François TRAUCCO



Promettant



PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

CONDITIONS PARTICULIERES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) PIERRA Albert Ovide René, né(e) le [REDACTED]

2°) MINARD Marie-Thérèse Gabrielle Angelina, [REDACTED]

Ci-après dénommé(e) le "Promettant",

D'UNE PART,

ET :

VSB ENERGIES NOUVELLES, société à responsabilité limitée au capital de 5.000.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nîmes (30900) sous le numéro 439697178, ayant son siège social 27 quai de la fontaine, 30900 Nîmes, et représentée par Monsieur Emmanuel Macqueron, en qualité de gérant, ou Monsieur François Trabucco en qualité de directeur adjoint, ou Monsieur Guillaume Leroy, en qualité de responsable développement éolien,

Ci-après dénommée le "Bénéficiaire" ou " VSB ",

D'AUTRE PART,

Ci-après désignées individuellement ou collectivement par la ou les "Partie(s)",

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

1. VSB a pour activité le développement, le financement, la construction et l'exploitation de parcs éoliens. Elle envisage, seule ou en association avec tout tiers, de développer, construire et raccorder au réseau public d'électricité, un parc éolien (le « Parc »), à l'endroit suivant :

Commune(s) de Piennes-Onvillers

VSB a remis au Promettant, dès avant la signature des présentes et à titre purement informatif, un document de caractère général fournissant différents éléments d'information sur la production d'électricité d'origine éolienne.

La réalisation du Parc, qui comprendra diverses installations principales et accessoires, se déroulera en deux phases principales :

- ⇒ Une première phase de faisabilité, comprenant notamment (i) la réalisation de divers tests, études et mesures, (ii) l'obtention des divers permis, accords et autorisations requis par les textes en vigueur, le tout de façon à valider le projet sur les plans technique, juridique, financier et réglementaire, et à réunir l'ensemble des conditions nécessaires à sa concrétisation.
- ⇒ Une seconde phase de construction et d'exploitation, jusque et y-compris le démantèlement du Parc en fin d'exploitation, conformément aux textes légaux et réglementaires applicables.

VSB – Promesse de bail MAJ mai2014

FP MM F-T

1

Il est précisé que le Parc constitue, à tout moment de son développement, de son exploitation et de son démantèlement, un ensemble cohérent et indivisible. En conséquence, la remise en cause d'un seul des éléments qui le composent, ou d'une seule condition parmi celles dégagées lors de la phase de faisabilité, est susceptible d'entraîner la remise en cause du développement, de la construction et/ou de l'exploitation du Parc dans son ensemble.

2. Le Promettant souhaite conférer au Bénéficiaire une promesse de bail emphytéotique en vue du développement, de la construction, du raccordement et de l'exploitation du Parc, dans les termes et conditions ci-après. Cette promesse est régie par les présentes Conditions Particulières, ainsi que par les Conditions Générales figurant ci-après.

ARTICLE 1 – DÉSIGNATION

Les parcelles concernées, dont le Promettant est propriétaire, qui font l'objet de la présente promesse sont désignées comme suit :

Commune	Section	Numéro (s)	Lieudit (facultatif)
Piennes-Onvillers	ZH	12	La Petite Solette

Situation locative :

Les parcelles objet des présentes font l'objet d'un bail rural au profit de [REDACTED]

Dans la perspective de la signature des présentes, une promesse de résiliation partielle de bail rural a été conclue le [REDACTED] entre le Promettant et son exploitant agricole, dont copie sera ci-après annexée.

ARTICLE 2 – DUREE DE LA PROMESSE

La présente promesse de bail emphytéotique est consentie et acceptée pour une durée de sept ans à compter de la signature des présentes.

ARTICLE 3 – REDEVANCES DES OCCUPATIONS FUTURES

A compter de la mise en service industrielle du Parc (définie comme la date à laquelle intervient la première injection d'électricité produite par le Parc dans le réseau public d'électricité, dans le cadre d'un contrat d'achat d'électricité), il sera versé :

Les montants calculés seront payés à terme échu le 31 janvier de chaque année civile, pour les douze mois de l'année civile précédente.

Les cas échéant, ces montants seront répartis au prorata des surfaces d'emprise au sol (zones empierrée et fondation enterrée) pour chaque propriétaire différent et divisés à parts égales entre le propriétaire et l'exploitant agricole dont le bail aura fait l'objet d'une résiliation, le cas échéant.

Les autres modalités de paiement et révision des redevances sont stipulées dans le modèle de bail emphytéotique ci-après annexé.

ARTICLE 4 CONSTITUTION DE SERVITUDES

Si toutefois, au terme des études de faisabilité, les parcelles du Promettant n'étaient plus concernées par l'emprise d'une éolienne mais par des servitudes de survol, d'utilisation ou de création d'accès et/ou de raccordement, le Promettant s'engage à accepter la constitution de ces servitudes et de signer une convention dont les indemnités seront calculées selon le barème suivant :

VSB – Promesse de bail MAJ mai2014

FP MM F-T

2

[REDACTED]

Les indemnités relatives aux créations/utilisation d'accès et de raccordement seront divisées à parts égales entre le propriétaire et l'exploitant.

Ces montants n'excluent pas le remboursement à l'exploitant des pertes de cultures au cours de la construction du Parc ou d'opérations de maintenance ayant occasionné des dégâts.

ARTICLE 5 – LITIGES

Toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes sera soumise, à défaut d'accord amiable entre les Parties, au Tribunal de Grande Instance de Nîmes.

ARTICLE 6 – ANNEXES

Les Annexes Conditions Générales, Attestation, Modèle de Bail Emphytéotique et, le cas échéant, Promesse de Résiliation de Bail Rural font partie intégrante des présentes.

Fait à Piennes-Onvillers, le [23/06/2015]
En 4 exemplaires,
Dont un pour l'enregistrement,

VSB représentée par *François TRABALCO*


Promettant


**CONVENTION
RELATIVE A UNE AUTORISATION DE SURPLOMB(S)**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Madame **DELAUNAY Marie-Claire**, née le [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

D'UNE PART,

ET :

VSB ENERGIES NOUVELLES, société à responsabilité limitée au capital de 5.000.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nîmes (30900) sous le numéro 439697178, ayant son siège social 27 quai de la fontaine, 30900 Nîmes, et représentée par Monsieur Emmanuel Macqueron, en qualité de gérant, ou Monsieur François Trabucco, en qualité de directeur adjoint, ou Monsieur Antoine Leclerc en qualité de responsable développement éolien,

Ci-après dénommée « VSB » ou « le Bénéficiaire »

D'AUTRE PART,

Ci-après dénommées individuellement ou collectivement la ou les "Partie(s)",

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

VSB envisage de construire et d'exploiter un parc éolien (le « Parc ») sur le territoire de la commune de : 80500 piennes-Onvillers.

En l'état actuel du projet de VSB, il est prévu que les pales de certaines tours éoliennes surplombent diverses parcelles appartenant au Propriétaire.

La réalisation du projet de Parc Eolien par VSB nécessite que le Propriétaire donne son accord à l'utilisation de ses parcelles préalablement au dépôt des demandes de permis de construire et d'autorisation d'exploiter.

L'obtention des autorisations administratives obligatoires déclenchera la réitération de la présente convention par acte authentique.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Par les présentes, le Propriétaire autorise expressément le surplomb des parcelles lui appartenant, dont la liste est donnée en article 2 ci-après, par les pales de certaines tours éoliennes du Parc.

Ce droit de surplomb est consenti à titre permanent, pendant toute la durée de construction, d'exploitation et de démantèlement du Parc.

VSB – Convention de surplomb 2017

AW Oles 1

En conséquence de ce droit de surplomb, le Propriétaire autorise VSB, pendant la même durée, à accéder aux parcelles visées en Article 2 ci-dessous, aux fins de construction, d'aménagement, de maintenance et de démantèlement des tours éoliennes. Le Propriétaire garantit à VSB l'accessibilité en tout temps et à toute heure aux dites parcelles.

Il est rappelé que l'emplacement exact des tours éoliennes, et par conséquent la configuration définitive des surplombs, dépendra de multiples critères qui seront dégagés lors des études de faisabilité relatives au Parc.

ARTICLE 2 – DÉSIGNATION

La parcelle de terrain visée à l'article 1 ci-dessus est désignée comme suit :

Sise sur la commune de 80500 Piennes-Onvillers, une parcelle de terre, cadastrée à la section ZH, sous le numéro suivant :

- numéro 9, au lieudit La Petite Solette.

ARTICLE 3 – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les Biens appartiennent en propre au Propriétaire, qui s'oblige à justifier d'une origine de propriété dans les meilleurs délais à compter de la signature des présentes, et au plus tard à la date de signature de l'acte authentique.

ARTICLE 4 – INDEMNITE DE SURPLOMB

En contrepartie des engagements ci-dessus, VSB versera au Propriétaire une indemnité forfaitaire et définitive de [REDACTED] par surplomb d'éolienne, dans le mois suivant la mise en service du Parc.

ARTICLE 5 – DETERIORATIONS - REMISE EN ETAT

VSB ne pourra rien faire, ni laisser faire quoi que ce soit qui pourrait nuire aux parcelles visées à l'article 2, ou les détériorer. VSB devra, dès qu'elle en aura connaissance, signaler au Propriétaire toutes dégradations ou détériorations qui pourraient être faites aux parcelles concernées, ainsi qu'aux cultures qui y sont effectuées.

Les détériorations dues à l'utilisation des chemins par des tiers ne peuvent faire l'objet d'aucune demande de dédommagement par VSB.

Le Propriétaire prend acte que le parc éolien, soumis au régime d'autorisation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, est démantelé au frais de la société d'exploitation et le site remis en état conformément à l'Arrêté Ministériel du 26 août 2011 modifié par l'Arrêté du 14 novembre 2014 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.

Dans la mesure où certaines détériorations subsisteraient, qui seraient le fait du Bénéficiaire, elles donneront lieu à indemnisation par ce dernier au profit du Propriétaire, et/ou du fermier intervenant aux présentes, selon le cas. Le montant et les modalités de cette indemnisation seront déterminées conformément aux règles et barèmes des administrations compétentes.

VSB – Convention de surplomb 2017

AW Oles 2

ARTICLE 6 - INDEMNITES POUR PERTE OU MANQUE A GAGNER DE RECOLTES

Dans le cas où, pendant la période d'étude, de construction, d'exploitation, y inclus toutes interventions de maintenance, le propriétaire, exploitant forestier ou agricole, ou son locataire exploitant agricole, venaient à subir un manque à gagner sur leurs exploitations, en raison des travaux d'étude, de construction et d'exploitation du Parc, les Parties s'engagent à trouver une solution à l'amiable pour déterminer le montant de la perte et du dédommagement. A défaut d'accord, les Parties feront appel à un expert agricole ou forestier. Les frais d'expertise seront intégralement supportés par VSB si le montant du dommage estimé par le propriétaire, ou par son locataire exploitant agricole, s'avère le plus proche de celui estimé par l'expert.

Le cas échéant, le montant de l'indemnité sera versé par VSB au locataire exploitant agricole.

ARTICLE 7 -- RESPONSABILITE

VSB demeure responsable envers le Propriétaire des accidents ou dommages qui pourraient résulter du surplomb objet des présentes. VSB déclare être assurée à cet effet, et s'engage à produire tous justificatifs de l'existence des polices d'assurances, à première demande du Propriétaire.

ARTICLE 8 -- CESSION

VSB pourra librement céder ou transmettre, sous quelque forme que ce soit, tout ou partie de ses droits au titre des présentes aux profit de tout tiers de son choix, sous réserve que ce dernier s'engage à respecter les termes de la présente convention dans leur intégralité.

ARTICLE 9 – VENTE DES TERRAINS

Dans le cas où le Propriétaire vendrait ou transmettrait, sous quelque forme que ce soit, tout ou partie des parcelles de terrain énumérées à l'article 2 ci-dessus, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses de la présente convention par l'acquéreur desdites parcelles.

ARTICLE 10 – MODIFICATIONS CADASTRALES

Dans l'hypothèse où la désignation des parcelles énumérées à l'article 2 ci-dessus viendrait à être modifiée par suite d'un quelconque changement cadastral, la présente convention s'appliquera de plein droit aux nouvelles parcelles qui seraient ainsi substituées aux anciennes.

ARTICLE 11 – DURÉE - RESILIATION

La présente convention prend effet à compter de ce jour. Elle produira ses effets pendant toute la durée de construction, d'exploitation et de démantèlement du Parc. Elle pourra être résiliée à tout moment par VSB.

ARTICLE 12 – EXCLUSIVITE

Le Propriétaire consent à VSB, pendant toute la durée de la présente convention, une exclusivité sur les Biens.

Dans le cas où le Propriétaire céderait ou transférerait tout ou partie des Biens à un tiers, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses de la présente convention par le tiers concerné, de telle façon que VSB ne puisse en aucune façon être inquiété en conséquence de cette cession ou de ce transfert.

VSB se réserve le droit de demander en justice l'annulation de tous actes faits ou conclus en violation des présentes, et de façon générale de recourir à toutes actions qui pourraient s'avérer nécessaires ou utiles en vue de préserver ses droits au titre des présentes, sans préjudice de tous dommages et intérêts qu'il pourrait solliciter de surcroît.

VSB – Convention de surplomb 2017

AW *des* 3

Le Propriétaire s'interdit pendant toute la durée de la présente convention, de modifier la disposition ou la configuration des Biens dans des conditions qui pourraient nuire aux intérêts de VSB, sauf accord préalable et écrit de ce dernier.

Le Propriétaire s'engage, pendant toute la durée de la présente convention, à ne donner aucune autorisation et à ne consentir aucun autre contrat au profit de tout tiers, en vue de l'installation ou de l'aplomb d'une ou plusieurs éoliennes dans un rayon de 2.000 mètres autour des parcelles objet des présentes, et à ne pas en exploiter une directement ou indirectement dans le même rayon sauf accord préalable et écrit de VSB.

ARTICLE 13 - REITERATION DE LA CONVENTION

Les parties s'engagent à réitérer la présente convention par acte authentique sous réserve d'obtention de tous les accords et autorisations nécessaires à la construction et l'exploitation du Parc. La réitération des présents engagements se fera au bénéfice de la société d'exploitation créée par VSB.

ARTICLE 14 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur adresse/siège social visés en tête des présentes.

ARTICLE 15 – LITIGES

Toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes sera soumise, à défaut d'accord amiable des parties, aux Tribunaux compétents du ressort de la Cour d'appel dont dépend le parc.

ARTICLE 16 – FRAIS

VSB s'engage à acquitter les frais et droits des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

ARTICLE 17– PUBLICITE

VSB procédera, à ses frais, à toutes formalités de publicité qui pourraient être requises au titre des présentes.

ARTICLE 18 – DROIT DE RETRACTATION – DEMARCHAGE A DOMICILE

Le présent contrat conclu hors établissement est soumis aux dispositions du code de la consommation relatives à la protection du consommateur (articles L111-1 à L111-7 et L121-16 à L121-20).

Il peut être résilié de plein droit par le Propriétaire dans un délai de 14 jours en utilisant le formulaire ci-après ou sur papier libre adressé à VSB par courrier recommandé avec accusé de réception (article L111-21 à L 121-21-8 du Code de la consommation).

Fait à Dury,

Le [2019/17].

En 3 exemplaires, dont un pour l'enregistrement.

VSB – Convention de surplomb 2017

AW *des* 4

<p>Le Propriétaire</p> 	<p>VSB Représentée par Antoine LECLERC Responsable Développement Eolien</p> <p>P.O. </p>
---	---

