

Exemple de bail proposé par un opérateur éolien

PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

ET

DE CONSTITUTION DE SERVITUDES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1. La société **XXX**, société par actions, au capital de euros, ayant son siège social à....., immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de sous le numéro, représentée par M., ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée la « **SOCIÉTÉ** »

2. Madame/Monsieur.....
né(e) le à de nationalité.....
demeurant.....

Agissant en qualité de propriétaire - nu-propriétaire - usufruitier (*rayez les mentions inutiles*)

En cas de pluralité de « propriétaires » (au sens large) du terrain défini à l'annexe x, tous s'engagent, par les présentes, solidairement et indivisiblement au profit de la Société.

Ci-après dénommé(e)(s), de manière générique, le « **PROPRIÉTAIRE** »

3. Madame/Monsieur.....
né(é) le à..... de nationalité.....
demeurant.....

Agissant en qualité de titulaire d'un bail rural - de bénéficiaire d'une mise à disposition - de bénéficiaire d'un échange de cultures (*rayez la mention inutile*) — autres : (*à préciser*)

La société , au capital de euros, ayant son siège social à immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de..... sous le numéro..... représentée par M.

Agissant en qualité de titulaire d'un bail rural - de bénéficiaire d'une mise à disposition — de bénéficiaire d'un échange de cultures (*rayez la mention inutile*) — autres : (*à préciser*)

Ci-après dénommé(e)(s), de manière générique, le « **FERMIER** »

D'UNE TROISIEME PART

La SOCIÉTÉ, le PROPRIÉTAIRE et le FERMIER étant ci-après désignés ensemble les « **Parties** ».

PRÉAMBULE

La Société, qui a pour activité la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, envisage la construction et l'exploitation d'un parc éolien sur le territoire des communes de..... (ci-après le "Parc éolien").

À titre informatif, un parc éolien comprend habituellement les éléments suivants :

- une ou plusieurs éoliennes dont la hauteur peut être comprise entre 150 et 240 m en bout de pales (position verticale) et la puissance comprise entre 2 et 4 MW ; des fondations mesurant entre 14 et 28 m de diamètre ;
- des "équipements annexes" :
 - o des plateformes de montage ou aires de grutage d'une superficie d'environ 2.500 m²;
 - o un réseau de câbles électriques enterrés à une profondeur minimum de 80 cm ;
 - o un ou plusieurs postes de livraison d'une surface au sol comprise entre 15 et 30 m² ;
 - o des chemins d'accès de 4 à 8 m de large en ligne droite ou en courbe.

En ce qui concerne le projet de....., la société envisage sur l'ensemble de la zone d'étude, d'une surface totale de ... hectares, l'implantation de 3 à 5 éoliennes, pour une puissance totale installée comprise entre 6 et 20 MW.

Le PROPRIÉTAIRE dispose de droits réels sur les parcelles indiquées en annexe x (ci-après le « Terrain »).

Les Parties se sont rapprochées pour étudier la possibilité pour la SOCIÉTÉ de mener à bien, si bon lui semble, l'implantation et l'exploitation d'un Parc éolien sur le Terrain.

Par la présente

- Le PROPRIÉTAIRE confère à la SOCIÉTÉ la faculté de :
 - Prendre à bail emphytéotique tout ou partie du Terrain ;
 - Constituer sur la partie du Terrain non prise à bail une ou plusieurs servitudes réelles :
 - o survol de pales ;
 - o câblage et réseaux souterrains nécessaires au raccordement électrique et téléphonique ;
 - o passage impliquant éventuellement la création de chemins d'accès ;
 - o préservation du fonctionnement et du rendement du parc éolien.
- Le FERMIER s'engage à résilier partiellement son bail rural sur la partie du Terrain qui fera éventuellement l'objet du bail emphytéotique, ainsi qu'à renoncer à son droit de jouissance exclusive dans la mesure des servitudes pouvant être constituées par la SOCIÉTÉ.
- Le PROPRIÉTAIRE donne à la SOCIÉTÉ l'accès au Terrain en vue de réaliser les études de faisabilité et lui consent tous les mandats et autorisations à cette fin, ce que le FERMIER accepte.

La SOCIÉTÉ pourra décider du nombre d'éoliennes à implanter, de leur puissance, de leur positionnement ainsi que de la nature des servitudes à constituer sur le Terrain, étant précisé que ces éléments ne pourront être déterminés qu'une fois le résultat des études de faisabilité obtenus.

Le PROPRIÉTAIRE et le FERMIER sont également informés de l'éventualité qu'aucune éolienne et/ou aucun équipement annexe ne soit installé sur le Terrain et, qu'en conséquence, aucun bail emphytéotique ou aucune constitution de servitudes ne soit conclu.

I - PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Le PROPRIÉTAIRE s'oblige à donner à bail emphytéotique le Terrain à la SOCIÉTÉ, qui peut donc devenir preneur à bail emphytéotique à tout moment pendant la durée des présentes, par une simple levée d'option (article 14).

En cas de levée d'option par la SOCIÉTÉ, le bail emphytéotique ainsi formé (ci-après le "Bail") comprendra les conditions usuelles et de droit en matière de baux emphytéotiques, telles que prévues notamment aux articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime et, par dérogation, les conditions particulières décrites ci-après.

ARTICLE 1 : DÉTERMINATION DE L'EMPRISE DU BAIL

La détermination précise de l'emprise du Bail sera effectuée de manière à essayer de minimiser l'impact sur l'usage agricole du Terrain tout en tenant compte des contraintes techniques et administratives du Parc éolien. La SOCIÉTÉ s'engage à informer le PROPRIÉTAIRE et le FERMIER dès que les implantations définitives du Parc éolien seront connues.

Le Bail ne porte que sur la ou les partie(s) du terrain nécessaire(s) à l'implantation de l'éolienne et de sa plateforme de montage et/ou du poste de livraison.

Le PROPRIÉTAIRE s'engage à autoriser et à consentir, aux frais exclusifs de la SOCIÉTÉ, à toute division cadastrale (arpentage/bornage) préalablement à la conclusion du Bail, afin de définir plus précisément le "Bien" sur lequel la SOCIÉTÉ sera titulaire de droits d'emphytéose. Il autorise également son enregistrement et sa publication aux frais de la SOCIÉTÉ et donne à la SOCIÉTÉ tout pouvoir requis.

ARTICLE 2 : DROITS ET ENGAGEMENTS DE LA SOCIÉTÉ ET DU PROPRIÉTAIRE

Le Bail conférera à la SOCIÉTÉ un droit réel d'emphytéose sur le Bien, qu'elle pourra notamment grever de servitudes et d'hypothèques, ainsi que céder librement pour toute la durée du Bail.

Pendant toute la durée du Bail, la SOCIÉTÉ aura, notamment, la faculté d'implanter, d'aménager, d'exploiter, d'adapter, de maintenir, de réparer et de réinstaller, sur le Bien, librement et sous sa seule responsabilité, tous les éléments pouvant composer un Parc éolien, ainsi que d'effectuer tous travaux y afférents à condition que cela n'altère pas la valeur du Bien, ce dont conviennent les Parties.

La SOCIÉTÉ s'engage à avertir le PROPRIÉTAIRE et le FERMIER au moins 1 mois avant le début de tous travaux, ainsi qu'à réaliser à ses frais un état des lieux contradictoire préalablement auxdits travaux.

La SOCIÉTÉ devra maintenir, à ses frais et sous sa responsabilité, en bon état d'entretien courant et de maintenance les constructions, installations ou améliorations qu'elle aurait réalisées, de sorte que celles-ci conviennent toujours parfaitement à l'usage auquel elles étaient initialement destinées.

Pendant toute la durée du Bail et dans tous les cas, le Parc éolien demeurera la propriété de la SOCIÉTÉ, le PROPRIÉTAIRE renonçant à prétendre à un droit quelconque sur tout ce qui pourrait être construit/installé par la SOCIÉTÉ sur le Terrain ou à en demander la démolition ou l'enlèvement.

La SOCIÉTÉ demeurera seule responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux qu'elle déciderait, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations quelle aurait fait implanter sur le Bien. Elle devra s'assurer contre les risques liés à son activité et en justifier à la demande du PROPRIÉTAIRE.

ARTICLE 3 : DUREE DU BAIL ET PROROGATION DU TERME

Le Bail sera conclu à compter de la levée d'option et prendra effet pour une durée de 22 années entières et consécutives à la date de réalisation des conditions suspensives suivantes, stipulées au seul profit de la SOCIÉTÉ :

- l'obtention par la SOCIÉTÉ de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à l'édification et à l'exploitation du Parc éolien envisagé, purgées de tout recours ;
- l'obtention par la SOCIÉTÉ de tous accords fonciers nécessaires permettant la réalisation du projet de construction

et d'exploitation du Parc éolien envisagé ;

- l'obtention et la signature par la SOCIÉTÉ et tout gestionnaire du réseau d'un contrat d'accès au réseau public de transport (ou de distribution) d'électricité ;
- l'obtention et la signature par la SOCIÉTÉ et Électricité de France (ou une entreprise locale de distribution qui exploite le réseau public auquel est raccordée le Parc éolien) d'un contrat d'achat de l'électricité produite par le Parc éolien ;
- l'obtention par la SOCIÉTÉ d'un accord ferme et précis de financement du projet de Parc éolien.

La SOCIÉTÉ pourra proroger unilatéralement ce terme pour une durée de 4 années, par décision expresse portée à la connaissance du PROPRIÉTAIRE, un an au plus tard avant l'arrivée du terme du Bail en cours. Cette faculté de prorogation unilatérale pourra être exercée une seconde fois pour une nouvelle durée de 4 années, selon les mêmes modalités, de sorte que le Bail aura une durée de 22 ans, au moins, et de 30 ans, au plus.

À l'exception de son terme, le Bail demeurera inchangé pour toute la période prorogée.

ARTICLE 4 : REDEVANCE

Le Bail sera conclu moyennant le paiement d'une redevance de base ou d'une redevance d'exploitation versées alternativement en fonction de la phase de développement du Parc éolien envisagé par la SOCIÉTÉ (ci-après la "Redevance")

4.1. Montant de la Redevance

REDEVANCE DE BASE

Une redevance de base annuelle d'un montant forfaitaire de 500 € sera due en dehors des périodes de production d'électricité du Parc éolien.

REDEVANCE D'EXPLOITATION

Seront dues en période de production d'électricité du Parc éolien :

- une redevance d'exploitation annuelle d'un montant forfaitaire de 3.500 € par mégawatt installé sur le Bien ;
- une redevance annuelle de 500 € par poste de livraison construit sur le Bien.

La période de production d'électricité correspond à la période comprise entre la date de mise en service du Parc éolien et sa date de la mise à l'arrêt définitif.

4.2. Modalités de paiement de la Redevance

La première redevance de base sera versée concomitamment à l'acte de levée des conditions suspensives et les redevances de base suivantes, dues avant la mise en service de l'éolienne dont l'édification est envisagée sur le Bien, seront versées à terme à échoir à chaque date anniversaire de la prise d'effet du Bail.

Les redevances d'exploitation, ainsi que les redevances de base dues après la mise à l'arrêt de l'éolienne, seront versées à terme échu à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail.

4.3. Révision du montant de la Redevance

Le montant de la Redevance sera augmenté de 10% une fois tous les 5 ans à compter du premier versement.

4.4. Répartition de la Redevance entre le PROPRIÉTAIRE et le FERMIER

Le montant de la Redevance sera partagé entre le PROPRIÉTAIRE et le FERMIER, à hauteur de :

- 50 % au bénéfice du PROPRIÉTAIRE en contrepartie des droits consentis au titre du Bail ;
- 50 % au bénéfice du FERMIER, à titre d'indemnité en contrepartie de la résiliation du bail rural, le PROPRIÉTAIRE et le FERMIER faisant leur affaire personnelle de ce partage entre eux.

ARTICLE 5 : DÉMANTELEMENT ET GARANTIES FINANCIÈRES

Au terme de l'exploitation du Parc éolien, et avant le terme du Bail, la SOCIÉTÉ s'engage à procéder à ses frais au

démantèlement des installations (éoliennes, poste de livraison, câbles), ainsi qu'à la remise en état complète des lieux, conformément à l'arrêté du 26 août 2011 modifié qui prévoit :

- le démantèlement des éoliennes, des postes de livraison ainsi que des câbles dans un rayon de 10 mètres autour des éoliennes et des postes de livraison ;
- 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 1 mètre lorsque les terrains sont utilisés pour un usage agricole et de 2 mètres dans les terrains à usage forestier ;
- le décaissement des aires de grutage et des chemins d'accès sur une profondeur de 40 cm et le remplacement par des terres de caractéristiques comparables aux terres à proximité de l'installation, sauf si le PROPRIÉTAIRE souhaite leur maintien en l'état.

La mise en service du Parc éolien sera subordonnée, conformément à la loi, à la constitution de garanties financières par la SOCIÉTÉ visant à couvrir les opérations de démantèlement en cas de défaillance de l'exploitant lors de la remise en état du site.

II - PROMESSE DE CONVENTION DE SERVITUDES

ARTICLE 6 : NATURE ET CONSEQUENCES DES SERVITUDES

Le PROPRIÉTAIRE s'oblige sur le Terrain non pris à bail constitutif du fonds servant ("Fonds servant"), à la création :

- d'une servitude de survol qui s'exercera tant en aérien qu'au sol sur toute la surface couverte par les pales de la ou des éolienne(s) sise(s) sur tout droit d'emphytéose de la SOCIÉTÉ ;

- d'une servitude d'accès en tout temps et heures d'engins, grues et tous véhicules, pour accéder librement aux parcelles sur lesquelles seront implantées les éoliennes ou en partir. Cette servitude s'exercera sur une bande d'une largeur maximale de 10 m, sauf réglementation spéciale. Les voies d'accès réalisées par la SOCIÉTÉ pourront être utilisées par le PROPRIÉTAIRE et/ou le FERMIER, l'entretien nécessaire à l'exploitation du Parc éolien étant à la charge de la SOCIÉTÉ ;

- d'une servitude de câblage et réseaux enterrés (à une profondeur de 80 cm au minimum). Aucune culture ni aucune intervention mécanique susceptibles d'endommager les lignes souterraines ne devra avoir lieu sur l'assiette de cette servitude qui s'exercera sur une largeur de 2 m en surface (pour la vérification, l'entretien, les réparations et les éventuels remplacements desdites lignes) et en souterrain ;

- d'une servitude visant à préserver le fonctionnement et le rendement du Parc éolien, ainsi qu'à protéger l'exercice et l'utilité des servitudes spéciales constituées ci-dessus, par :

- o l'interdiction de faire et/ou de laisser faire quoi que ce soit qui puisse contrevenir au projet de la SOCIÉTÉ, dans sa réalisation ou sa rentabilité ;
- o l'interdiction d'accepter tout développement d'un projet éolien concurrent ou la construction d'éoliennes par des tiers.

Le PROPRIÉTAIRE reconnaît à la SOCIÉTÉ le droit de constituer une, plusieurs ou toutes ces servitudes. Le FERMIER déclare qu'il ne s'opposera pas à la constitution de ces servitudes et acceptera toutes les conséquences qui y sont attachées.

La SOCIÉTÉ s'engage à informer le PROPRIÉTAIRE et le FERMIER dès que les assiettes définitives seront connues.

Dans tous les cas, le PROPRIÉTAIRE fera son affaire personnelle, pendant toute la durée des servitudes ainsi promises, de toutes les conséquences de ces servitudes sur toute personne bénéficiaire d'un droit sur le Fonds servant, de façon à ce que la SOCIÉTÉ ne soit jamais inquiétée.

ARTICLE 7 : DURÉE DE LA CONSTITUTION DE SERVITUDES ET PROROGATION DU TERME

Les servitudes promises seront consenties par le PROPRIÉTAIRE pour une durée identique à celle du Bail et selon les mêmes modalités (date de prise d'effet et prorogation).

ARTICLE 8 : INDEMNITÉS - MONTANT ET MODALITÉS DE PAIEMENT

La SOCIÉTÉ, si elle lève l'option, s'engage à verser, entre les mains du PROPRIÉTAIRE, en contrepartie des servitudes qui seraient constituées sur le Terrain :

- une indemnité de base, unique et forfaitaire de 100 €, pour toutes les servitudes consenties ainsi que toute leur durée, quels que soient leur nombre et leur emprise ; les indemnités complémentaires suivantes dues en période de production d'électricité du Parc éolien :

- surplomb : 200 € par an pour chaque parcelle surplombée comprise dans le Fonds servant ;
- accès : 0,50 € par an et par mètre carré de voie d'accès créée ou élargie ;
- câblage : 3 € par mètre linéaire de câble implanté en tréfonds des parcelles comprises dans le Fonds servant, en versement unique ;
- préservation du fonctionnement et du rendement : 150 € par an et par hectare de parcelle comprise dans le Fonds servant.

Le versement, la révision et l'actualisation des indemnités de base et complémentaires annuelles seront effectués selon les mêmes modalités que celles applicables aux redevances de base et d'exploitation. Le versement de l'indemnité complémentaire unique sera effectué à la même date que le premier versement de la redevance d'exploitation.

Si les parcelles concernées sont exploitées par le FERMIER au jour de la signature de l'acte constatant les servitudes, la répartition des indemnités intervient conformément à ce qui est indiqué pour la Redevance.

ARTICLE 9 : AUTORISATION DE TRAVAUX

La SOCIÉTÉ, si elle lève l'option, aura la faculté de procéder ou de faire procéder à ses seuls frais et risques, sur l'assiette du Fonds servant retenu, à tous les travaux nécessaires à la construction et à l'exploitation (maintenance et entretien compris) du Parc éolien envisagé. Toutes les installations résultant de ces travaux seront la propriété de la SOCIÉTÉ.

Tous les dégâts occasionnés en raison des diverses interventions pendant la période de travaux sur le Fonds servant entraînant notamment la destruction des récoltes en cours feront l'objet d'un dédommagement suivant le barème de la Chambre d'Agriculture départementale compétente.

III — INTERVENTION DU FERMIER

ARTICLE 10 : RÉSILIATION PARTIELLE DU BAIL RURAL — RENONCIATION AU DROIT DE JOUISSANCE EXCLUSIVE

Par les présentes, et en cas de levée de l'option par la SOCIÉTÉ, le FERMIER s'engage à résilier partiellement le bail rural dont il est titulaire sur le Bien et/ou à renoncer à son droit de jouissance exclusive sur le Terrain non pris à bail. Le PROPRIÉTAIRE et le FERMIER conviennent de faire constater par devant notaire cette résiliation partielle de bail rural préalablement à la signature du Bail.

Toutes les autres conditions du bail rural, notamment celles relatives au montant, au mode et aux dates de paiement du fermage, demeureront inchangées.

ARTICLE 11 : OBLIGATIONS DU FERMIER

Le FERMIER est parfaitement informé du projet de Parc éolien envisagé par la SOCIÉTÉ et de ses conséquences et il s'engage à entretenir des relations de bon voisinage avec la SOCIÉTÉ pendant toute la durée du Bail et/ou des servitudes.

Pendant cette durée, le FERMIER s'engage, pour lui comme pour toute personne sur laquelle il aurait autorité et pour toute personne avec laquelle il aurait contracté, à ne rien entreprendre ou laisser entreprendre sur le Bien/Fonds servant, pas plus qu'à proximité de cette assiette, notamment sur les terrains voisins lui appartenant ou qu'il exploite, qui pourrait représenter une gêne pour le bon déroulement des travaux nécessaires à la construction, à la maintenance au démantèlement des installations du Parc éolien projeté, ainsi que pour son fonctionnement optimal.

Le FERMIER ne consentira aucun apport du droit au bail rural, aucune mise à disposition, ni aucun échange (en jouissance notamment) portant sur le Terrain sans une information écrite préalable de la SOCIÉTÉ.

ARTICLE 12 : INDEMNISATION

En contrepartie de la résiliation partielle du bail rural, de la renonciation à son droit de jouissance exclusive, ainsi que des obligations souscrites au titre des présentes et de la gêne occasionnée lors de la construction puis de l'exploitation du Parc éolien envisagé, le FERMIER percevra une indemnisation en application des articles 4.4 et 8 de la Promesse.

La convention d'indemnisation du FERMIER prendra effet à la date de prise d'effet du Bail et se poursuivra jusqu'au terme du Bail, à moins que le FERMIER ne cesse son activité d'exploitation sur le Fonds servant et que le bail rural entre le FERMIER et le PROPRIÉTAIRE ne soit ni repris ni transféré en application de l'article L. 411-34 du Code rural et de la pêche maritime.

IV — DISPOSITIONS COMMUNES ET MISE À DISPOSITION DU TERRAIN

ARTICLE 13 : DURÉE DE LA PROMESSE

La Promesse prend effet à la date de sa signature par les Parties, pour une durée de 6 ans.

Dans l'hypothèse d'un recours gracieux ou contentieux à l'encontre des autorisations nécessaires à la construction et l'exploitation du Parc éolien, cette durée sera prorogée de 4 années supplémentaires.

Au terme de la Promesse, éventuellement prorogée, et en l'absence de levée d'option par la SOCIÉTÉ, la Promesse prendra fin de plein droit, sans autre formalité ni indemnité. En cas d'abandon du projet de Parc éolien antérieurement à ce terme, la SOCIÉTÉ pourra seule renoncer au bénéfice de la Promesse de façon anticipée, ce dont elle devra informer le PROPRIÉTAIRE et/ou le FERMIER par écrit.

ARTICLE 14 : MODALITES DE RÉALISATION

Jusqu'au dernier jour inclus de la Promesse, la SOCIÉTÉ a la faculté de lever l'option, formant définitivement de ce seul fait le bail emphytéotique et/ou les servitudes conventionnelles promis par le PROPRIÉTAIRE et acceptés par le FERMIER, leur perfection n'étant ainsi pas repoussée au jour de la rédaction d'un acte notarié, uniquement requise à des fins de publicité foncière.

Pour lever l'option, la SOCIÉTÉ enverra une lettre recommandée avec avis de réception (ou toute forme tenue pour équivalente) à l'adresse du PROPRIÉTAIRE et du FERMIER, telle qu'indiquée en tête des présentes. La date d'expédition de ladite lettre recommandée avec avis de réception fait foi entre les Parties.

Le rendez-vous chez le notaire en vue de la signature de l'acte authentique se tiendra dans les 365 jours suivant l'envoi de la lettre recommandée mentionnée ci-dessus. En cas de refus du PROPRIÉTAIRE ou du FERMIER de se rendre chez le notaire ou de lui fournir les pièces nécessaires à la rédaction de l'acte notarié, la carence ou les difficultés étant constatées, les Parties acceptent que l'exécution de de cette obligation soit forcée et que soit constatée de manière authentique, et sans autre condition, la rencontre de leurs volontés, le tout sans préjudice de l'indemnisation des dommages que la SOCIÉTÉ subirait alors.

ARTICLE 15 : MISE À DISPOSITION DU TERRAIN

L'accomplissement de différentes études est nécessaire préalablement à la détermination de la faisabilité technique, réglementaire et économique du Parc éolien. L'ensemble de ces études (étude générale préliminaire, étude d'impact environnemental, examen des possibilités de raccordement au réseau électrique, expertise de vent, étude réglementaire...) sera ci-après désigné "Étude de faisabilité".

À l'issue de chaque étape, la SOCIÉTÉ évalue la faisabilité du projet qui déterminera la poursuite ou l'abandon de son développement.

En vue de la réalisation de cette étude de faisabilité, le PROPRIÉTAIRE et le FERMIER :

- s'engagent à donner à la SOCIÉTÉ et aux entreprises missionnées par cette dernière libre accès au Terrain ;
- autorisent la SOCIÉTÉ, le cas échéant, à implanter sur le Terrain les installations ou aménagements nécessaires à l'étude de faisabilité (notamment un mât de mesure ou un LIDAR) et à réaliser des sondages dans le sol ou relevés de terrain ;
- donnent leur accord pour que la SOCIÉTÉ effectue toutes les démarches nécessaires à la réalisation du Parc éolien (notamment le dépôt d'une demande en vue d'obtenir les autorisations administratives requises pour construire et exploiter le Parc éolien). Si un pouvoir spécial est nécessaire à cette fin, le PROPRIÉTAIRE s'engage à le donner à première demande de la SOCIÉTÉ sous la forme d'un mandat.

La SOCIÉTÉ informera le PROPRIÉTAIRE et le FERMIER des éventuelles interventions tout comme de l'avancement de l'étude de faisabilité. Lors de ses interventions, elle s'engage à perturber le moins possible l'exploitation du Terrain et à veiller de manière raisonnable à sa garde et sa conservation.

Les éventuels dégâts aux cultures occasionnés par la réalisation de l'étude de faisabilité sur le Terrain feront l'objet d'une indemnité calculée sur la base des tarifs de la Chambre d'Agriculture compétente.

L'éventuelle implantation d'un mât de mesure ou d'un LIDAR sur le Terrain, d'ores et déjà acceptée par le PROPRIÉTAIRE et le FERMIER, donnera lieu à la conclusion d'une convention d'indemnisation séparée entre les Parties aux présentes.

La mise à disposition du Terrain est consentie pour la même durée que celle de la Promesse. La SOCIÉTÉ pourra y renoncer par anticipation.

ARTICLE 16 : EXCLUSIVITÉ

Pendant toute la durée de la Promesse, le PROPRIÉTAIRE et le FERMIER s'abstiendront de faire quoi que ce soit qui puisse entraver ou représenter une gêne pour l'édification et l'exploitation du Parc éolien tel qu'envisagé par la SOCIÉTÉ, notamment la construction de bâtiments de grande hauteur (plus de 8 mètres) ou la plantation de haies ou d'arbres.

Par ailleurs, le PROPRIÉTAIRE et le FERMIER réserveront exclusivement leur accord à la SOCIÉTÉ ou aux tiers désignés par cette dernière pour la construction d'éoliennes sur le Terrain et ils ne délivreront ni ne consentiront à quelque tiers que ce soit aucune autorisation ou convention d'occupation relative à des projets incompatibles avec le Parc éolien projeté sur le Terrain, ainsi que sur les terrains voisins leur appartenant dans un rayon de 1.500 mètres autour des limites extérieures du Terrain. En effet, de tels projets seraient de nature à réduire le rendement du Parc éolien et donc à porter atteinte à son économie générale. Dans l'hypothèse où le PROPRIÉTAIRE et le FERMIER manqueraient à cette obligation, la SOCIÉTÉ se réserve le droit d'engager sa responsabilité.

Toute dérogation à l'exclusivité ci-dessus réservée à la SOCIÉTÉ nécessite un accord écrit préalable entre le PROPRIETAIRE, le FERMIER et la SOCIÉTÉ.

ARTICLE 17 : CESSION

La SOCIÉTÉ pourra céder les droits qu'elle tient de la Promesse à toute personne de son choix, notamment à une autre société constituée ou à constituer en vue de l'exploitation du Parc éolien projeté. La SOCIÉTÉ s'engage à informer par écrit le PROPRIETAIRE et le FERMIER de la cession et de l'identité du cessionnaire.

Cette cession déchargera la SOCIÉTÉ de tout engagement au titre de la Promesse, le tiers cessionnaire étant tenu de respecter l'intégralité des termes et conditions des présentes à la date de la cession.

ARTICLE 18 : DÉCLARATIONS DES PARTIES ET OBLIGATION D'INFORMATION

Le PROPRIÉTAIRE déclare :

- être régulièrement propriétaire du Terrain, qui ne fait l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de s'opposer à la libre disposition de ses biens ;
- que le Terrain n'a jamais fait l'objet d'un sinistre (inondation, coulée de boue, mouvement de terrain, catastrophe naturelle/technologique...) et ne présente pas de cavités souterraines ou remblais ;
- que d'une façon générale, le Terrain est libre de tous obstacles pouvant empêcher ou compliquer la réalisation du projet de la SOCIÉTÉ ou l'exercice d'un droit réel pour les besoins de la réalisation et de l'exploitation du Parc éolien projeté (inscription hypothécaire ou de privilège, sûreté, charge, droit de retour, interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer, commandement ou dénonciation de saisie, pacte de préférence, servitude...) et notamment que le Terrain est et restera libre, en fait comme en droit, de toute occupation, exceptée celle résultant du bail rural/mise à disposition/autre : [] conclu (e) avec le FERMIER.

Dans le cas où les droits attachés au Terrain feraient l'objet d'une mutation/d'un transfert (vente, donation, échange, démembrement, partage, cession de bail, etc. quel(le) qu'en soit le titre ou la cause), ou que cela serait envisagé, le PROPRIÉTAIRE en informera la SOCIÉTÉ dans un délai de 30 jours à compter du moment où il aura eu connaissance de cette perspective. Il s'engage à porter les présentes à la connaissance de tout nouveau titulaire de droits sur le Terrain et à en rapporter la preuve à première demande de la SOCIÉTÉ.

Le FERMIER déclare :

- qu'il est l'exploitant agricole du Terrain ;
- qu'à ce jour, il n'a consenti aucun apport du droit au bail rural, aucune mise à disposition, ni aucun échange (en jouissance notamment) portant sur ledit Terrain.

Dans le cas où un échange en jouissance du Terrain avec un autre exploitant agricole ou un apport ou une mise à disposition du bail rural dont il est titulaire sur le Terrain devait intervenir à compter de la signature de la Promesse (ou tout transfert de ses droits à un tiers), le FERMIER s'engage à en informer la SOCIÉTÉ et à porter les présentes à la connaissance de tout nouveau titulaire de droits sur le Terrain. Le PROPRIETAIRE et le FERMIER s'engagent à porter à la connaissance de la SOCIÉTÉ, avant le début des travaux, toutes les installations (notamment de drainage) qui pourraient exister sur ou sous le Terrain. Ils reconnaissent à la SOCIÉTÉ le droit d'effectuer à ses seuls frais tous travaux de modification ou d'aménagement desdites installations nécessaires ou utiles à la construction, au raccordement, à l'exploitation ou à la maintenance du Parc éolien envisagé.

Le PROPRIÉTAIRE et le FERMIER s'engagent également à faire leurs meilleurs efforts pour aider à la concrétisation du Parc éolien envisagé et notamment à étudier les possibilités d'implantation de jachères ou de haies que lui soumettrait la SOCIÉTÉ dans le cadre des mesures compensatoires liées au Parc éolien.

Les contraintes afférentes au Terrain au jour de la signature de la Promesse sont indiquées à en Annexe x des présentes (contrats et engagements en cours, contraintes d'exploitation...).

ARTICLE 19 : CONFIDENTIALITÉ

Les présentes sont confidentielles. Les Parties s'interdisent donc de communiquer à des tiers (autres que leurs conseils ou toute personne chargée de participer aux études préalables) ces présentes, ainsi que toute information qu'elles contiennent, ou même leur existence.

ARTICLE 20 : ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

Tout litige, même en référé, qui pourrait naître des présentes sera de la compétence exclusive des tribunaux du ressort du lieu de résidence du défendeur, tel que désigné en tête des présentes.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile au lieu indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 21 : FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments résultant des présentes et des actes juridiques qui s'en suivraient seront supportés par la SOCIÉTÉ.

§§§

Fait en autant d'exemplaires originaux strictement identiques (.....) que de signataires (i.e. toute personne concernée par les présentes), chacun des signataires s'engageant à conserver le sien.

Il est expressément accordé à la SOCIÉTÉ la faculté de faire enregistrer les présentes à ses propres frais, afin de leur conférer date certaine.

Fait à le

La Société

Le Propriétaire

Le Fermier