

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



RP

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 en².....exemplaires, Rethel., le 29/2/2016, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.



JAZENEUIL ENERGIES SAS

Jean-François

*Patin
Raymonde*

Le Propriétaire

L'Exploitant

Fouad Patin

seul OK

**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 :

⊖ - **Pasquier CAARD Pierre, 15 Rue H Barbare
59281 RUMILLY EN CIS**

- **Radame DE FONTAINES Fonique
15 Rue H Barbare
59281 RUMILLY EN CIS**

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,**

TE PC 1 JD

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 m² 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

70

2

PC

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
SORÈRE	2A	9, 11, 12	Pont Cabrane

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.

IE

PC

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 RC 20⁴

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 PC 20 5

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^{er} 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^{er} 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.

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 711 7 PC

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, 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 SC JD

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 TC TD

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/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 29/2/2016, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.



JAZENEUIL ENERGIES SAS

Jean François



Le Propriétaire

PIERRE CARON
Monique DEFFONTAINES CARON

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 :

Monsieur NICOLLE Philippe
Madame NICOLLE Isabella, née HIEZ
12 Rue du Four 80240 SOREL

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,

TE PN
DM

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 m² 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 PN
IM

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
SORRE	2A	33, 34	Foë du
Nimlu	X ₂	65	Plouey de haut Chemin de Genette
	Z ₁	13	

19/10/16

[Signature]

Valentin Leclercq

[Signature]
Niche Philippe

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.

IS PN
I.M

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 PN
IM

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

JE PN
IM

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^{er} 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^{er} 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.

JE PN
IM

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

IE PN
IM

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 PN
IM

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 PN
IM

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 29/2/2016 chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

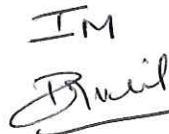


JAZENEUIL ENERGIES SAS

Jean Travers


Michel Philippe

Le Propriétaire


IM

L'Exploitant

SEAN OT

**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 :

Madame MICHEL Alette, née PIERMANT
3 Rue de la Place 80210 SORCEL

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 m² 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 :

JE 

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
SORAL	D	51, 81	Fossé du Plouy.

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.

IE 

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

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

JP

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 :

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

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^{er} 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^{er} 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

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.

TE 

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 JO 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

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 11/3/2016....., chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

JAZENEUIL ENERGIES SAS

Le Propriétaire

L'Exploitant

André Jean Travers

SCAN OK

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 :

Madame MARLOT Marie-Cécile
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) :

Jonathan Mc ORSE Philippe
12 Rue du Four 80240 SOREL

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

TE A.M PN
1

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 m² 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 M M Pn

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
SOREL	ZA	29	Fosé de
	D	85	Plouy Montagne de NOUVEAU

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.

JE M M 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 M M PA 4

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

JE M M Pn⁵

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^{er} 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^{er} 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 M M 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 M M Pn⁷

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 M PA 8

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.

JE M M Pn

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 inexistants.

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 2/31/2016, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.


JAZENEUIL ENERGIES SAS


Le Propriétaire

L'Exploitant

Richel philippe

SEAN OK

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 DAZIN Bernard
Madame DAZIN mie DENGLERHEM Nicole
& que d'en bas 80 240 SOROL

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

Et, de troisième part :

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

Monsieur DAZIN Vincent
& que d'en Bas 80 240 SOROL

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

TE BD d/D 1 VD

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 m² 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 BDDD V/D
2

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
SOAUL	ZA	30	Fosse de
	D	149	Plouey

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.

TB
BD DN VD

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 BD DN VD⁴

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

IR BP BN VD

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 :

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

ICHTTSI₀ PPEI₀

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^{er} 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^{er} novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSI₀ et PPEI₀ » 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.

TE
BD DN VD⁶

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

BD ND VD

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 BD W.B VD⁸

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 B D DN VD

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 2/3/2016....., chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

DAZIN BERNARD

~~Signature~~
Mme Dazin
Dazin Nicole

VINCENT DAZIN
Vn 2

JAZENEUIL ENERGIES SAS

Le Propriétaire

L'Exploitant

Colas Jean Francois

SCAN OK

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 :

Madame CROQUET Jeanne, née DAMAY
9 Rue de la Chapelle 80360 EQUANCOURT

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

Et, de troisième part :

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

Monsieur FOURNET Sébastien
18 Rue de la Flaque 80360
EQUANCOURT

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

CJ. IR SF
1 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 m² 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 :

RE C.J. SK

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
FIN S	2A	17	le Devozat

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.

CJ. TE 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.

CJ - TR 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

CJ- JE SF

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 :

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

ICHTTSI₀ PPEI₀

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^{er} 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^{er} novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSI₀ et PPEI₀ » 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.

CJ-

TE 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

C J -

TE 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-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.

CJ- TE 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.

CG -

TE SF

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 inexistants.

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 en².....exemplaires, Rethel., le 8/31/2016, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

Y. Choquet
Choquet Jeanne

JAZENEUIL ENERGIES SAS

Le Propriétaire

L'Exploitant

Blaise Francois

Sebastien Fournet

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 DEMPIRE Philippe
Madame DEMPIRE Pyriane, née MORDE
51, Rue de Peronne 62124 NEUVILLE
BOUXJONVAL

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

Et, de troisième part :

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

EAE La Corderie
~~51 Rue de Peronne~~
18 Rue de la Place 80240 SOREL

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

TE AM IDP

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 m² 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 JM DP

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
FINS	ZA	34, 35	Le Devoyant
Equancourt	ZC	19	L'Epine vers Manencourt

10/11/16

[Signature]
Philippe Demoulin

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 17 DP

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 JM DP

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 117 DP 5

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 :

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

ICHTTSI₀ PPEI₀

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^{er} 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^{er} novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSI₀ et PPEI₀ » 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.

TE 17 DP

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 77 DP 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.

JB AM DP

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 777 DP

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 en².....exemplaires, Rethel., le 8/31/2016....., chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

JAZENEUIL ENERGIES SAS

Colin P. par Franck

Demarle Sylvain
Le Propriétaire

Demarle Sylvain
L'Exploitant

SCANOK

**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 RIMAUX Ceyille
13 Rue de la Denais 80240 NURLU

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

Et, de troisième part :

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

Monsieur RIMAUX Jean Michel
~~57~~ 57 Rte Nationale 80240 NURLU

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

IS RC 1 JAR

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 m² 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

RC 2

JAR

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
SORSEL	D 4	115	Montagne de NOUVEAU

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

RC

3

JAR

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

RC

4

JNR

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 RC 5 JAR

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 :

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

ICHTTSI₀ PPEI₀

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^{er} 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^{er} novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSI₀ et PPEI₀ » 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

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.

RE

RC

6

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

TE RC 7 JMR

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

RC 8

JUR

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 altérés 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

RC

JUR

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 en².....exemplaires, Rethel., le^{17/3/2016}....., chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

JAZENEUIL ENERGIES SAS

Ribaux Lydie

Le Propriétaire

Rigan x Jean-Michel

L'Exploitant

SEAN OIT

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 THEZY Robert
Madame THEZY Colette
8 Rue de Fins 80360 EPUNACOURT

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

Et, de troisième part :

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

Monsieur THEZY Didier
8 Rue de Fins 80360 EPUNACOURT

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

JE C.T. R-T₁
D.T.

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 m² 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 CT
D.T.
R-T
2

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
EQUANCOURT	ZD	9,10	Route Claudine

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.

TECT RT₃
D.T.

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 CT RT
D.T.

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

RECT - RT⁵
D.T.

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^{er} 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^{er} 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 et RT.
D.T.

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

TECH RT-7
D.T.

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.

SECT RT-
8
D.T.

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.

ECT RT
D.T.

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 inexistants.

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

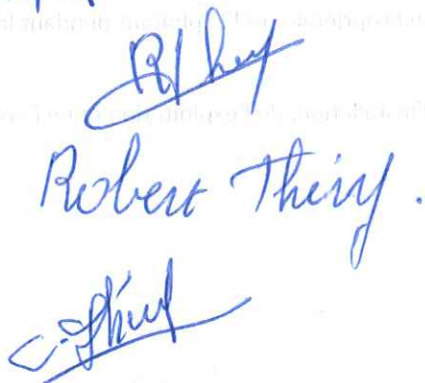
Le présent protocole est régi par le droit français.

Fait en2.....exemplaires, Rethel., le 17/31 2016, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.



JAZENEUIL ENERGIES SAS

Chef Jean Francois



Robert Thierry.

Le Propriétaire

Chef Colette



Didrich Thierry.

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 :

Madame COUDRON Chantal, née MICHENSE
Bois Prieur, 28 rs Georges BIZET
77680 ROISSY EN BOIS

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

Et, de troisième part :

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

M. MICHENSE Philippe
12 Rue du Four 80210 SOREL

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

TE PN 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 m² 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 Pn CC

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
SOREL	D	HH	Fontaine de NORW

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 PD 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.

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 PN ec

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^{er} 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^{er} 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.

TE PN CC

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

1e PDL CC

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 PACE

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) 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 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 PN CE

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 en².....exemplaires, Rethel., le 30/11/2016, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.



JAZENEUIL ENERGIES SAS

Bompas Jean François

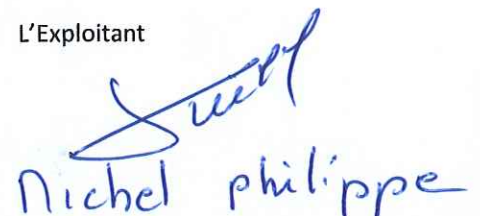
Le Propriétaire



10

Cedric Chautel

L'Exploitant



Michel Philippe

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

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

NOR : DEVP1120019A

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement,
Vu le code de l'environnement, notamment le titre I^{er} 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 :

Art. 1^{er}. – 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, y compris le « système de raccordement au réseau ».

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.

Art. 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.

Art. 3. – L'exploitant réactualise chaque année le montant de la garantie financière, par application de la formule mentionnée en annexe II au présent arrêté.

Art. 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.

Art. 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.

Fait le 26 août 2011.

Pour la ministre et par délégation :
Le directeur général
de la prévention des risques,
L. MICHEL

TR PN CC

ANNEXES

ANNEXE I

CALCUL DU MONTANT INITIAL DE LA GARANTIE FINANCIÈRE

$$M = N \times C_u$$

où

N est le nombre d'unités de production d'énergie (c'est-à-dire d'aérogénérateurs).

C_u 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

$$M_n = M \times \left(\frac{\text{Index}_n}{\text{Index}_0} \times \frac{1 + TVA}{1 + TVA_0} \right)$$

où

M_n est le montant exigible à l'année n .

M est le montant obtenu par application de la formule mentionnée à l'annexe I.

Index_n est l'indice TP01 en vigueur à la date d'actualisation du montant de la garantie.

Index_0 est l'indice TP01 en vigueur au 1^{er} 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.

TVA_0 est le taux de la taxe sur la valeur ajoutée au 1^{er} janvier 2011, soit 19,60 %.

Scan ok

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 :

Madame THAÏS Francine, née BOUTSIE
3 Rue des Prés 80240 ARZECOURT
LE PAS

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

Et, de troisième part :

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

Monsieur CHOPLET Jean Luc
14 Rue de la Prairie 80240 ARZECOURT
LE PAS

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

TE JC TF 1

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 m² 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 JK TF

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
EDUANCOURT	2 D	C	Bas de Treize
	C	166 166	la fontaine claydine 25/4

~~12/10/16~~

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.

JIC TB TF

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

JIC

TE

TF

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^{er} 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^{er} novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSI₀ et PPEI₀ » 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 :

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

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.

Jic T F

TJ

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

JIC JB TF

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.

JIC TE TF

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 JIC T F

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 en2.....exemplaires, Rethel., le 14/6/2016, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

JAZENEUIL ENERGIES SAS

elle me Tardieu Pierre
Tardieu Francine

Le Propriétaire

10

L'Exploitant

CHOQUET Iluc

03 22 84 60 18

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 :

Madames THÉRY Dominique et Isabelle
11 Rue du Pavé 80360 FINS

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

Et, de troisième part :

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

Monsieur THÉRY Pierre-François
11 Rue du Pavé 80360 FINS

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

TE 27 J.F. 1 FT

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 m² 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 77 P.R. 2 P.P.T.

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
Egrouvaumont	ZD	18	Le Gros Chêne
	C	196	Les Treizis
	B	154	Les Vallées et le Aris
	ZB	25, 27, 26, 24	Le Fumeauys

SOREL

D

67

12/10/16.

Fosse Collette -

~~PF~~

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.

V. Leclercq / J. Thiery

PF Thiery

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

J+ J.D

PF

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

JE H E.S.

HA

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 :

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

ICHTTSI₀ PPEI₀

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^{er} 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^{er} novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSI₀ et PPEI₀ » 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 H LQ PPT

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

JH 2007

PA

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 JF PB 8 PA

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 en².....exemplaires, Rethel., le^{18/11/2016}....., chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

JAZENEUIL ENERGIES SAS

Jean-François Thery

P. Reiz
Isabelle THERY

D. Thery
Dominique THERY

Le Propriétaire

Pierre-François THERY

L'Exploitant

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS de la commission
administrative du C.C.A.S de Sorel

Département de la
Somme

SEANCE DU 25 AVRIL 2016

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents A la Commission	En exercice	Qui ont Délibéré
11	11	07

L'an deux mil quinze, le sept avril à 19 heures 00, la Commission Administrative du C.C.A.S, régulièrement convoquée, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mr **DECAUX Jacques**.

Date de la convocation

18 AVRIL 2016

Date d'affichage

02 MAI 2016

Présents : MM DECAUX Jacques, DAZIN Bernard, DAZIN Françoise, MARIAT Marie-Rose, COLOMBIER Michelle, HOMBERT Séverine, FAGNON Philippe.

Absent excusé : M MICHEL Jean-Paul

Absents : MM ALGOËT Eric, LEFEBVRE Roger, MUNDT Jocelyne.

Madame COLOMBIER Michelle a été élue secrétaire de séance.

Objet de la délibération N°1: Accord d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes : projet éolien.

Monsieur Le Maire expose au conseil d'administration qu'un projet de parc éolien a été déposé par la Société Jazeneuil Energies SAS 19 Ave De Gaulle 08300 RETHEL. Cette société envisage d'installer une ou plusieurs éoliennes sur une parcelle appartenant au CCAS, cadastrée D43 « La Montagne de Nurlu ».

Pour la poursuite des études, la Société a besoin d'une promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou des servitudes en vue de l'exploitation du parc éolien.

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré,

-Accorde à l'unanimité la promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou des servitudes en vue de l'exploitation dudit parc éolien sur la parcelle cadastrée D43 « La montagne de Nurlu ».

- autorise son Président à procéder à toutes formalités afférentes à ce projet.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.
POUR EXTRAIT CONFORME, Le Président, Jacques DECAUX

Acte rendu exécutoire après réception en
Sous-Préfecture le 03/5/16 et
publication ou notification du 03/05/2016
Le Maire, Le Président



SEANCE DU 25 avril 2016

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont Délibéré
11	11	11

L'an deux mille seize, le vingt-cinq avril à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mr **DECAUX Jacques Maire**.

Date de la convocation
18/04/2016
Date d'affichage
02/05/2016

Etaient présents : MM. DECAUX Jacques, DAZIN Vincent, COLOMBIER Michelle, ALGOËT Dorine, HOMBERT Séverine, SOLEM Frédéric, QUEANT Jérémie, FAGNON Régine, FAGNON Philippe.

Absents : MUNDT Jocelyne, LEFEBVRE Roger
Madame FAGNON Régine a été élue secrétaire de séance

Objet de la délibération n° 7-2/2016 : approbation d'une délibération prise par le CCAS DE SOREL

Conformément aux dispositions de l'article L 2241-5 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

Entérine la décision prise par la Commission Administrative du C.C.A.S dans sa séance du 25 avril 2016, décidant la promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes en vue de l'exploitation d'un parc éolien sur une parcelle appartenant au CCAS de Sorel.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits
Pour extrait conforme,

Le Maire, **Jacques DECAUX**

Acte rendu exécutoire après réception en Sous-Préfecture le 03/05/16
et publication ou notification du 03/05/2016
Le Maire,



La preuve de la réception en sous-préfecture est matérialisée sur le présent bordereau par un cachet portant le timbre de la sous-préfecture et la date de la réception.



Cachet de la collectivité et signature

Fait à SOREL, le 02/05/2016



Designation des pièces	Référence de l'acte
Delibération d'approbation d'une décision prise par le CCAS de Sorel	7-2/2016
Delibération d'emprunt auprès du Crédit Agricole Brie Picardie	8-2/2016

Séance du 25/04/2016

BORDEREAU DE DÉPÔT DE DOCUMENTS VALANT ACCUSE DE RÉCEPTION
A ÉTABLIR EN DOUBLE EXEMPLAIRE

Sous-préfecture de Péronne
 Pôle cabinet et conseils aux collectivités
 B.P. 60049
 25, avenue Charles Boulanger
 80201 PERONNE Cedex



Commune de SOREL
 80240 SOREL
 Tél-fax : 03-22-86-61-43
 mairie.sorel-le-grand@orange.fr

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 :

Mesdames THERY Dominique et Isabelle
11 Rue du Pavé 80360 Fins

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

Et, de troisième part :

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

Monsieur THERY Pierre François
11 rue du Pavé 80360

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

TH *P.F.* 1

PH *VB*

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 m² 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	C2	179, 182, 125, 183, 184,	Les longs 12 La reprise du champ des haies
Moislains	ZC	7, 8, 9	La croix Blanc
	T	20	Les dix jours
Equancourt	ZC	20	Epine vers Moislains

09/11/16
[Signature]

[Signature]
[Signature]

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.

[Signature]

[Signature]

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).

97 P. P. 5 P. P. V. 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 :

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

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^{er} 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^{er} 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

17

E.P.

P.F.

V.R.

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.

17  7  

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.

97

J.P.

PPH

V.R.

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) 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 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.

17 E.D. 9 PFI V12

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 Fins, le 31/10/2016, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

JAZENEUIL ENERGIES SAS



Valérie
Leclercq.

Le Propriétaire


DOMINIQUE THERY
 10
Isabelle
THERY

L'Exploitant


Pierre-François THERY

**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 Thény 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) :

Monsieur Thény Didier
8 rue de Fins
80360 Equancourt.

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

RT
D.T.

V.L. - T.A.

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 m² 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 :

RT - D.V.

VHL

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- D.S.T. V.L

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
Egancourt	C	102	La remis des champs des haies.

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.

RT. D.T. V.L. V.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).

R.T. D.T. V2 5

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^{er} 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^{er} 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.

AT

D.T.

VL

7

79

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, D.T. VIL 8

TA

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 D.T. 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 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, à Paris, le 08/11/16, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

Opposition à l'implantation d'une éolienne sur piste de surface.
Revair et convenir d'un accord si implantation.
→ Indemnité pécuniaire

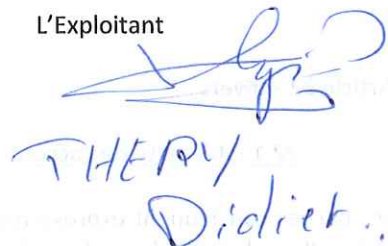
JAZENEUIL ENERGIES SAS


Valentin
Leducq

Le Propriétaire


ROBERT THERY

L'Exploitant


THERY
Didiet

**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 :

Madame MAILLY Marie-Claire
4 rue des Glés
80200 Peronne.

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

Et, de troisième part :

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

Mr ~~Archie~~ HARLE Xavier.
10 Rue Leon Lecoq
80122 Handicourt.

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

17/10 2011 1

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 m² 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 :

17c

XH VL

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
Equancourt	ZC	12	Epine vas Manancourt

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).

91c xH v2

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 :

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

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^{er} 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^{er} 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

77c

XH VIL

6

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.

776

XH VL

7

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.

1796

X H 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.

170

XH 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

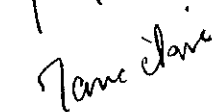
Le présent protocole est régi par le droit français.

Fait en 2.....exemplaires, à Peronne, le 08/11/16, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.


JAZENEUIL ENERGIES SAS

Valentin Leclercq


Le Propriétaire

St. Tilly
Tome Claire


L'Exploitant

Xavier Harlé -


**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 Caroet René
38 rue du Pavé
80360 Fins

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

Et, de troisième part :

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

Mr Decodts Daniel
29 rue de la poste
80360 Fins

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

R. C DD 1 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 m² 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 :

B C D D VML
2

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
Equeaucourt	ZD	4, 5	La montagne 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.

BC PD 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.

RC DD VL 4

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).

RC D D 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 :

$$L = 0.4 + 0.4 \frac{ICHTTSI}{ICHTTSI_0} + 0.2 \frac{PPEI}{PPEI_0}$$

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^{er} 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^{er} novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSI₀ et PPEI₀ » 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

RC DD V2

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.

RC DD VIL 7

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.

RC DD 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.

Re DDVL

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...Fins..., le ...09/11/16..., chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.


JAZENEUIL ENERGIES SAS

Le Propriétaire

L'Exploitant


Vachon
Leclercq


REISE
COEVOET

DECODTS Daniel


**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 Poty François - Yann
509 me de Revelan
80 122 Hardicourt

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 m² 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
Soul	D ₂	64	Fosse Cellec.

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 :

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

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^{er} 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^{er} novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSI₀ et PPEI₀ » 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

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 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.

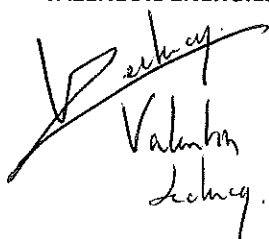
En cas de nullité/caducité d'une clause, les parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivra le même objectif que la clause nulle/caduque et aura, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel.

Article 23- Droit applicable

Le présent protocole est régi par le droit français.

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

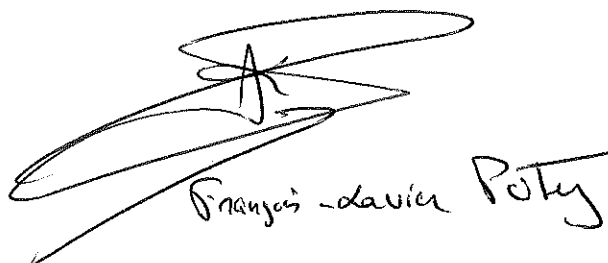
JAZENEUIL ENERGIES SAS


Valentin
Lechey.

Le Propriétaire

L'Exploitant

10


François-Davide Poty

**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 **M. ense Philippe**
Il Rue des Four 80240 SOREL

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,**

IS 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 m² 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 PN

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
SORDEL	ZA	32	Fossé de Ploey.
Nim lu	X ₂ Z ₁	65 13	Le Haut Haïk Au Chemin de Genette

19/16/16
 V. Jochey
 Valentin
 Jochey.

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.

JE 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 PA

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

IS 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 :

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

ICHTTSI₀ PPEI₀

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^{er} 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^{er} novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSI₀ et PPEI₀ » 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 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

15 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-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.

TE 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 PN

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

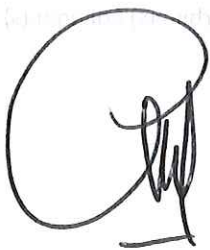
La nullité ou la caducité d'une clause du présent accord n'affectera pas la validité des autres clauses sauf si cette clause constitue un élément essentiel de l'accord intervenu entre les parties.

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

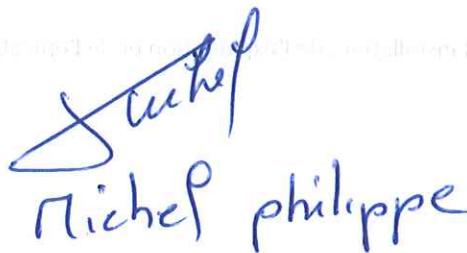
Le présent protocole est régi par le droit français.

Fait en².....exemplaires, Rethel., le29/2/2016....., chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.



JAZENEUIL ENERGIES SAS

Jean Francois



Michel Philippe

Le Propriétaire

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 :

Mr Coquant
46 route Nationale
80 240 Naulu

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

Et, de troisième part :

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

Mr Rigaux, EARL Rigaux
57 route nationale
80 240 Naulu.

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 m² 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.C. JUR VL

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
Equivalant	ZC	03 02	La croix Blanc

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.C. JMR 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).

H.e. JUR V2

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^{er} 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^{er} 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

H.C. JAR 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.

H.C. JUR WL

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.C. JUR ML

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.e. JUR v2

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

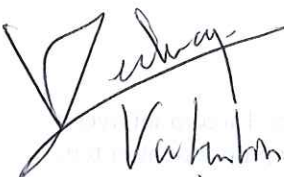
Le présent protocole est régi par le droit français.


Fait en2.....exemplaires, à Nancy, le 17/11/2016, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.


JAZENEUIL ENERGIES SAS

Le Propriétaire

L'Exploitant


Valentin
Lechney.


CSQUART Hubert


Rigaux Jean-Michel

**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 **RAOULT** Jean François et Mme **RAOULT** Sophie
2 rue Verte
80200 Maislains


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

Et, de troisième part :

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

EARL Raoult Ouby
2 rue Verte
80200 Maislains

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

 JFR 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 m² 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 :

 JFA VL

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
Mislains	OT	42, 43	
Saul	C	42, 6	Bas Rimette

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.

(Signature)

JFR

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.

JFR 00 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).

JFR  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 :

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

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^{er} 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^{er} 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.

JFA 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.

JFR

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.

JPR [Signature] 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.



JFR

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 Nislains, le 21/11/16, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

JAZENEUIL ENERGIES SAS

Valentin Leclercq.


RAOULT
JEAN FRANCOIS
Le Propriétaire



RAOULT DUBRY
Sophie
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 Jean Claude Raault
Madame Marie-Thérèse RAOULT
7 rue de la dessus
80240 Nante

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

Et, de troisième part :

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

EARL Raault - Aubry
2 rue verte
80200 Maslains

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

JPR AO
JCR
M&B

VR

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 m² 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

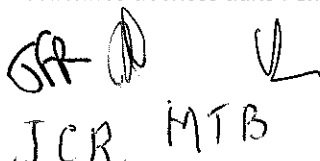
- De régir les relations entre les parties durant les phases d'étude et d'obtention des autorisations administratives : c'est l'objet des articles 1 à 10 qui précisent les conditions contractuelles de la présente
- De définir les dispositions contractuelles durant les phases de construction et d'exploitation 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 :


JCR. MTB

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
Naslains	OT	23, 115	Les 10 Joursaux
—	—	120, 122	Les 3 Joursaux
Ehincant - Namencant	ZN	46	Au chemin 3 Joursaux les mab
		4, 2	Intervenant.

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.

SFR  VL
JCB. MTB

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.

OPR @ VL
JCR. MTB

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).

JFR [Signature] VL
JCR. MTB

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^{er} 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^{er} novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSI₀ et PPEI₀ » 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 :

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

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

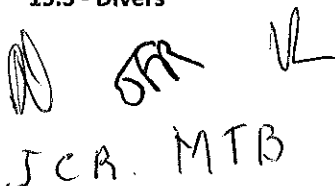
Cas d'un terrain où il n'y a pas d'exploitant, autre que le propriétaire

- 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.

15.3 - Divers


JCA. MTB

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.

SFR
JCR. MTB

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.

JFR
JCR MTB

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 de 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) 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 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 considérées comme des tiers pour le présent article : les assureurs des parties, les employés qui, 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 inexistant.

JCR MTB
JCR MTB

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.

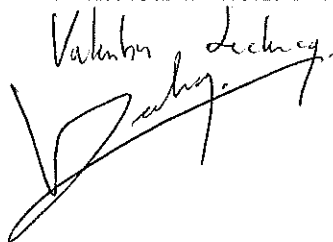
Article 23- Droit applicable

Le présent protocole est régi par le droit français.

Fait en2.....exemplaires, à Paris, le 21/11/16, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

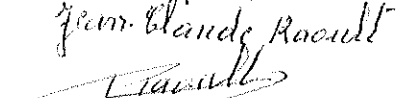
JAZENEUIL ENERGIES SAS

Valentin Leclercq



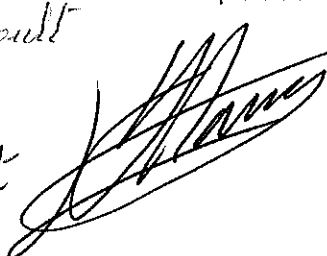
Le Propriétaire

Jean Claude Raoult



Mario Charles
Bauchlot
Raoult

RAOULT
SEAN FRANCOIS
L'Exploitant



RAOULT DUBRY

Sophie



**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 **MASCRE Philippe**
Instituteur du National
86240 Nantilly

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 m² 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 :

P.M

V.L

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
Etréacourt Nanancourt	Z N	6	Au bosquet de Nanlo

2,43 ha

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.

P.M 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.

P.M. VIL 4

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).

P.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 :

$$L = 0,4 + 0,4 \text{ ICHTTSI} + 0,2 \text{ PPEI}$$

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^{er} 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^{er} 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

P.M 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.

P.M. WZ

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.

P. M. M

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.

P. M. 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 en2.....exemplaires, à Nancy....., le 21/11/16....., chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

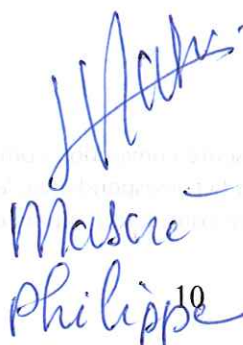
JAZENEUIL ENERGIES SAS

Le Propriétaire

L'Exploitant


Valentin
Leduy

P.M


Mascré
Philippe¹⁰

**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 DOBREMETS Yvon
56 rue du Général Augereau
02420 Le Catetet

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

Et, de troisième part :

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

M. Nailly Laurent
15 grande rue
80360 Equancart.

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

YD

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 m² 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 :

YD