



Parc éolien des Corcées

Commune de La Motte

Département des Côtes-d'Armor (22)

Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale (DDAE)

Pièce 3-3 : Justificatifs de maîtrise foncière

PIÈCES DU DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

L'architecture retenue pour les pièces du dossier de demande d'autorisation environnementale est la suivante :

- Pièce 3-1 : Description du projet
- Pièce 3-2 : Note de présentation non technique
- **Pièce 3-3 : Justificatifs de maîtrise foncière**
- Pièce 6-1 : Étude d'impact
- Pièce 6-2 : Annexes de l'étude d'impact
- Pièce 6-3 : Résumé non technique de l'étude d'impact
- Pièce 7-1 : Étude de dangers et Résumé non technique de l'étude de dangers
- Pièce 7-2 : Capacités techniques et financières

La présente « pièce 3-3 : Justificatifs de maîtrise foncière » recense l'ensemble des documents suivant :

- **Attestation de maîtrise foncière sur les emprises permanentes ;**
- **Promesses de bail signées par les propriétaires et exploitants des parcelles concernées par le projet ;**
- **Conventions de servitudes signées par les propriétaires et exploitants des parcelles concernées par le projet ;**
- **Convention d'Occupation du Domaine Public.**

ATTESTATIONS DE DROIT DES PARCELLES

Pour des raisons de confidentialité et en conformité du RGPD (entré en application le 25 mai 2018), les noms des propriétaires et exploitants agricoles, ainsi que certaines informations, sont volontairement masqués dans l'ensemble des documents présentés ci-après.

Les parcelles concernées par le projet sont des propriétés privées. Chaque propriétaire et exploitant agricole concerné par un élément du parc éolien (éolienne, poste de livraison, chemin, survol de pale, plateforme, raccordement, citerne) a donné son accord au projet éolien.

EMPRISES PERMANENTES : ATTESTATION DE MAITRISE FONCIÈRE SUR LES EMPRISES PERMANENTES

ATTESTATION DE MAITRISE FONCIERE DES TERRAINS

Je soussigné, Monsieur Thibault REBOURCET, agissant en qualité de représentant de la société :

SEPE Energie des Corcées
S.A.S inscrite au RCS de Saint-Brieuc
N°SIREN : 940 992 894
Dont le siège social est situé :
53 bd Carnot
Saint-Brieuc 22 000

ATTESTE que la Société de projet ci-dessus visée est bénéficiaire de promesses de baux emphytéotiques et des conventions de servitudes sur les parcelles suivantes :

Liste emprises définitives La Motte

Parcelles	Commune	Eolienne concernée	Type emprise	Propriétaire	Exploitant
ZN60	La Motte	E1	Eolienne*		
YA52	Plouguenast-Langast	E1	Accès temporaire, survol, flèche de grue		
YA51	Plouguenast-Langast	E1	Flèche de grue		
ZN59	La Motte	E1	Plateforme permanente, emprise temporaire, accès permanent, accès temporaire, survol		
ZN57	La Motte	E1	Accès temporaire		
ZN28	La Motte	E2	Eolienne*		
ZN26	La Motte	E2	Accès permanent, emprise temporaire, survol		
ZN27	La Motte	E2	Accès permanent, accès temporaire, survol		
ZN29	La Motte	E3 (et E2), PDL, citerne	Eolienne*, flèche de grue E2, PDL, Citerne		
ZN30	La Motte	E4 (et E3)	Eolienne*, survol E3, emprise temporaire E3		
ZN11	La Motte	E2, E3, E4, Base vie	Accès temporaire, Base vie		

*et ouvrages nécessaires à sa construction (permanents et temporaires), survol

En vertu desquelles les propriétaires promettent de donner à bail emphytéotique les parcelles, ci-dessus visées, pour une durée minimum de 30 années à compter de la signature du bail authentique et de constituer des servitudes (accès, passage, raccordement, poste de livraison etc.) à compter de la réitération authentique des conventions de servitudes.

Les promesses prévoient que la Société de projet est dûment autorisée et habilitée par les propriétaires à déposer toutes demandes d'autorisations administratives liées au projet de parc éolien des Corcées et plus généralement de mener toutes les études nécessaires à l'étude de la faisabilité du projet de parc éolien sur lesdites parcelles.

Fait pour valoir ce que de droit,

Fait à Saint-Brieuc, le 28.2.25


 Thibault REBOURCET
 Pour la SEPE Energie des Corcées

PROMESSES DE BAIL SIGNÉES POUR LES EMPRISES DU PROJET¹

Ci-après dénommée « le Bénéficiaire »

D'AUTRE PART,

PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE, DE RESILIATION PARTIELLE DE BAIL RURAL ET DE CONVENTION DE SERVITUDES

CONDITIONS PARTICULIERESENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) [REDACTED] né le [REDACTED], à [REDACTED], de nationalité française, demeurant [REDACTED] célibataire/époux/veuf(ve) de [REDACTED], marié sous le régime de communauté, séparation de biens, en date du [REDACTED],

2°) [REDACTED] né(e) le [REDACTED], à [REDACTED], de nationalité française, demeurant [REDACTED] célibataire/époux/veuf(ve) de [REDACTED], marié sous le régime de communauté, séparation de biens, en date du [REDACTED],

Propriétaire, ci-après dénommé(s) « le(s) Propriétaire(s) »

1°) [REDACTED] enregistré au RCS de [REDACTED] sous le numéro [REDACTED] dont le siège social se trouve au [REDACTED] et représenté par son gérant [REDACTED]

Locataire exploitant agricole, ci-après dénommé(s) « l'Exploitant » ou « les Exploitants »

D'UNE PART,ET :

La société GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS, Société par Actions Simplifiée, au capital de un million d'euros (1 000 000,00 €), dont le siège social est à MARSEILLE (13006), 146 rue Paradis, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 890 798 044, représentée par son Président la société SYGIL SAS, elle-même représentée par Gilbert ROUX, son Président

La Motte-Plouguenast-Langast - Promesse de Bail Gaïa Energy Systems SAS

paraphes des Parties

C.P.



La Motte-Plouguenast-Langast - Promesse de Bail Gaïa Energy Systems SAS

paraphes des Parties

C.P.



¹ Parcelles ZN26, ZN28, ZN29, ZN30, ZN57, ZN59, ZN60, YA51, YA52

Le Promettant, intéressé et favorable à ce Projet, est disposé à mettre les terrains lui appartenant qui sont désignés à l'article 1 ci-dessous à la disposition du Bénéficiaire pour lui permettre de réaliser et développer le Projet en lui offrant, une promesse de bail emphytéotique et/ou de convention de servitudes (« la Promesse ») sous conditions suspensives en vue du développement, de la construction, du raccordement, de l'exploitation et du démantèlement du Parc Eolien, dans les termes et conditions ci-après.

L'Exploitant accepte par la présente de consentir à la résiliation partielle du bail rural portant sur les terrains désignés à l'article 1 ci-dessous si l'option était levée par le Bénéficiaire, et ce dans les termes et conditions ci-après.

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

OBJET DE LA PROMESSE :

Par les présentes,

- **le Propriétaire**, y compris toute personne venant aux droits de celui-ci, promet de donner à bail emphytéotique à **GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS**, conformément aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural, et confère de manière ferme et définitive à **GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS**, ou à toute autre personne physique ou morale qu'il lui plaira de se substituer, la faculté de prendre à bail emphytéotique, si bon semble à **GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS**, sous les conditions et dans les délais ci-après fixés, les biens immobiliers (« les Biens ») désignés à l'article 1 ;
- **le Propriétaire et l'Exploitant**, y compris toute personne venant aux droits de ceux-ci, promettent de résilier partiellement le bail rural qui les lie en ce qu'il porte sur les **Biens** qui feront l'objet de l'emprise du Parc Eolien ;
- **le Propriétaire et l'Exploitant**, y compris toute personne venant aux droits de ceux-ci, confèrent de manière ferme et irrévocable, à **GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS**, ou à toute autre personne physique ou morale qu'il lui plaira de se substituer, la faculté de grever tout ou partie des **Biens**, toute nouvelle parcelle issue de la division des **Biens** ou encore sur les parcelles adjacentes aux **Biens**, des servitudes réelles qui s'avéreront nécessaires à l'implantation et l'exploitation du Parc Eolien ("les Servitudes"), dans les conditions ci-après fixées..

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

ARTICLE 1 DÉSIGNATION DES BIENS

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

Commune	Parcelle	
	Section	Numéro
La Motte	ZN	25
	ZN	26
	ZN	28
	ZN	29
	ZM	9

La Motte-Plouguenast-Langast - Promesse de Bail Gaïa Energy Systems SAS

paraphes des Parties

C.P
[Signature]

3

La Motte-Plouguenast-Langast - Promesse de Bail Gaïa Energy Systems SAS

paraphes des Parties

C.P
[Signature]

4

La taille et la puissance des installations de production seront définies selon les conclusions des études qui seront réalisées par GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS et ses prestataires.

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

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

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

ARTICLE 2 DUREE DE LA PROMESSE

La présente Promesse est consentie et acceptée pour une durée de sept (7) ans à compter de la signature des présentes par toutes les Parties.

Compte tenu des délais inhérents au développement et à l'instruction du Projet, des recours possibles et des investissements à réaliser, GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS bénéficie d'un droit à renouvellement pour la même durée, dans la limite d'un seul renouvellement. GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS signifiera au Propriétaire et à l'Exploitant par lettre recommandée avec accusé de réception ce renouvellement, dans un délai de SIX (6) mois avant le terme de la présente Promesse.

ARTICLE 3 REDEVANCES DES OCCUPATIONS FUTURES

3.1 Bail Emphytéotique

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

1. Pour chaque éolienne, en ce compris l'éolienne, sa plateforme ainsi que la servitude de passage de câble associée et permettant de raccorder l'éolienne au Poste de Livraison du Parc Eolien, une redevance annuelle de de [REDACTED] / MW installé ;
2. Pour l'emprise du poste de livraison, une redevance annuelle de [REDACTED]

5

La Motte-Plouguenast-Langast - Promesse de Bail Gaïa Energy Systems SAS

paraphes des Parties

C.P

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

Le cas échéant, ces montants seront répartis entre le Propriétaire et l'Exploitant comme suit : [REDACTED] pour le Propriétaire et [REDACTED] pour l'Exploitant.

Le loyer compense pour le Propriétaire l'occupation des éoliennes, des équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement du Parc Eolien (postes électriques, mâts de mesures ...), les servitudes (accès, passages de câbles enterrés, surplomb etc.), la perte de surface exploitable, la résiliation partielle du bail rural et la gêne occasionnée pendant les phases de travaux et d'exploitation.

L'indemnité compense pour l'Exploitant les conséquences de l'avenant au bail rural, l'ensemble des gênes dues à la présence des installations, la perte d'unité d'exploitation, et l'engagement d'assistance à l'accessibilité aux Biens : déneigement et désherbage des aires de montage et chemins d'accès.

3.2 Convention de Servitudes

- Survol d'une éolienne :

A compter de la mise en service industrielle du Parc Eolien (définie comme la date à laquelle intervient la première injection d'électricité produite par le Parc Eolien dans le réseau public d'électricité, dans le cadre d'un contrat d'achat d'électricité), si les Biens s'avèrent concernés par des servitudes de survol, le Bénéficiaire versera une redevance annuelle de [REDACTED] par parcelle concernée par ledit survol.

Les indemnités relatives aux servitudes de survol seront divisées à parts égales entre le Propriétaire et l'Exploitant.

Cette indemnité liée à au survol n'est pas due lorsque les Biens reçoivent une ou plusieurs éoliennes.

- Accès :

Tout projet de création de chemin sera indemnisé annuellement [REDACTED] par mètre carré d'accès créé au-delà de 50 mètres linéaires, à partir de la plateforme, et jusqu'au chemin communal/départemental le plus proche.

Cette servitude confère également au Bénéficiaire le droit de créer, élargir, renforcer et utiliser des voies d'accès aux éoliennes sur les Biens, ainsi que d'en assurer la maintenance, en constituant une servitude réelle de passage sur les voies ainsi créées. Ces voies d'accès pourront supporter le passage de convois exceptionnels et comporter des surfaces de virage importantes.

Les indemnités relatives aux créations ou utilisation d'accès seront divisées entre le Propriétaire et l'Exploitant comme suit : [REDACTED] pour le Propriétaire et [REDACTED] pour l'Exploitant, et versés le 31 janvier de l'année suivante, selon les mêmes conditions que les redevances ayant trait aux éoliennes.

6

La Motte-Plouguenast-Langast - Promesse de Bail Gaïa Energy Systems SAS

paraphes des Parties

C.P

Cette indemnité liée à la création d'accès est due même lorsque les Biens reçoivent une ou plusieurs éoliennes.

- Passage de câbles

Tout projet de passage de câbles électriques fera l'objet d'un paiement unique d'un montant [redacted] par mètre linéaire de création de passage de câbles électriques.

Les indemnités relatives aux créations de passages de câbles électriques seront divisées entre le Propriétaire et l'Exploitant comme suit : [redacted] pour le Propriétaire et [redacted] pour l'Exploitant.

Cette indemnité liée à la création de passages de câbles électriques n'est pas due lorsque les Biens reçoivent une ou plusieurs éoliennes.

ARTICLE 4 LITIGES

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

ARTICLE 5 ANNEXES

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



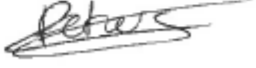
ARTICLE 6 DROIT DE RETRACTATION - DEMARCHAGE A DOMICILE

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

Il peut être résilié de plein droit par le Propriétaire et l'Exploitant dans un délai de 14 jours en utilisant le formulaire ci-après ou sur papier libre adressé à GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS par courrier recommandé avec accusé de réception (article L111-21 à L121-21-8 du Code de la consommation).

Fait à La Motte, le [28/11/2022]

En 4 exemplaires,

× Le Propriétaire 	× L'Exploitant 	GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS Représentée par SYGIL SAS Représentée par Gilbert ROUX Président 
--	---	---

La Motte-Plouguenast-Langast - Promesse de Bail Gaïa Energy Systems SAS

paraphes des Parties

7

C.P


La Motte-Plouguenast-Langast - Promesse de Bail Gaïa Energy Systems SAS

paraphes des Parties

8

C.P


SUBSTITUTION DE LA QUALITE DE BENEFICIAIRE

EXPOSE

En date du 28/11/2022, une promesse de bail emphytéotique, de résiliation de bail rural et de convention de servitudes a été signée, impliquant les parties suivantes :

██████████, né le ████████ à ████████ de nationalité ████████
demeurant le ████████, marié sous le régime de la communauté
légale en date du ████████

Ci-après dénommé le « Propriétaire »

██████████ au RCS de ████████ sous le numéro ████████
sont le siège social se trouve au ████████ et représenté par son
gérant ████████,

Ci-après dénommé l'« Exploitant »

ET

La société GAÏA ENERGY SYSTEMS, société par Actions Simplifiée, au capital de un million d'euros (1 000 000,00 €), dont le siège social est à MARSEILLE (13006), 146 rue Paradis, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 890 798 044, représentée aujourd'hui par Thibault REBOURCET, son directeur général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « le Bénéficiaire »

GAÏA ENERGY SYSTEMS
146 RUE PARADIS
13006 MARSEILLE
RCS 890 798 044 Marseille

SUBSTITUTION DE LA QUALITE DE BENEFICIAIRE

Ladite promesse offre au Bénéficiaire la faculté de substituer, conformément aux dispositions de l'article 8 « faculté de substitution » de l'Annexe 1 en page treize (13) de la promesse de bail, ci-après littéralement rapportée :

« ARTICLE 8 FACULTE DE SUBSTITUTION

Le Bénéficiaire pourra se substituer toute personne physique ou morale de son choix, dans tout ou partie de ses droits et obligations au titre des présentes. Le Propriétaire et l'Exploitant acceptent expressément cette faculté de substitution, et agrément dès à présent la ou les personnes qui, en cas de substitution, deviendraient titulaires des droits et obligations du Bénéficiaire au titre de la présente promesse.

La notification par le Bénéficiaire au Propriétaire et à l'Exploitant d'une telle substitution sera effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte extrajudiciaire. »

La Société GAÏA ENERGY SYSTEMS fait, dès à présent, usage de cette faculté au profit de la société ci-après désignée :



1

La SOCIETE D'EXPLOITATION DU PARC EOLIEN ENERGIE DES CORCÉES, société par Actions Simplifiée, au capital de 10.000,00 €, dont le siège social est à SAINT-BRIEUC (22000), 53 BD CARNOT, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-BRIEUC sous le numéro 940 992 894, représentée par Monsieur Thibault REBOURCET, son président.

Les éventuels avenants à la promesse et le bail emphytéotique désigneront le nouveau Bénéficiaire, à savoir la SOCIETE D'EXPLOITATION DU PARC EOLIEN ENERGIE DES CORCÉES. Le Propriétaire et l'Exploitant désignés en tête des présentes seront notifiés de cette substitution.

Pour faire valoir ce que de droit.

Fait à Marseille, le 26/12/25

Société GAÏA ENERGY SYSTEMS
Représentée par Thibault REBOURCET

GAÏA ENERGY SYSTEMS
146 RUE PARADIS
13006 MARSEILLE
RCS 890 798 044 Marseille

SOCIETE D'EXPLOITATION DU PARC
EOLIEN ENERGIE DES CORCÉES
Représentée par Thibault REBOURCET



2



PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE, DE RESILIATION PARTIELLE DE BAIL RURAL ET DE CONVENTION DE SERVITUDES

CONDITIONS PARTICULIERES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) [REDACTED] né le [REDACTED], à [REDACTED], de nationalité française, demeurant [REDACTED] veuf/célibataire/époux de [REDACTED], marié sous le régime de communauté, séparation de biens, en date du [REDACTED],

Propriétaire, ci-après dénommé(s) « le(s) Propriétaire(s) »

1°) [REDACTED] enregistré au RCS de [REDACTED] sous le numéro [REDACTED] dont le siège social se trouve au [REDACTED] et représenté par leurs gérants [REDACTED]

Locataire exploitant agricole, ci-après dénommé(s) « l'Exploitant » ou « les Exploitants »

D'UNE PART,

ET :

La société GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS, Société par Actions Simplifiée, au capital de un million d'euros (1 000 000,00 €), dont le siège social est à MARSEILLE (13006), 146 rue Paradis, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 890 798 044, représentée par son Président la société SYGIL SAS, elle-même représentée par Gilbert ROUX, son Président

Ci-après dénommée « le Bénéficiaire »

D'AUTRE PART,

Désignés ensemble par les "Parties",

La Motte-Plouguenast-Langast - Promesse de Bail Gaïa Energy Systems SAS

paraphes des Parties

[REDACTED] C.P. [REDACTED]

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS a pour actionnaires des personnes physiques œuvrant depuis 2006 dans le secteur des Energies Renouvelables, et par ailleurs actionnaires du groupe de travaux publics NGE SA.

GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS a pour activité l'acquisition, le négoce, l'étude, le développement, la création et l'exploitation de centrales de production électrique à partie de sources d'énergie renouvelable. GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS envisage, seule ou en association avec tout tiers, de développer, construire et raccorder au réseau public d'électricité, un Parc Eolien (le « Parc Eolien »), sur les communes de La Motte - Plouguenast-Langast (22).

La réalisation du projet de Parc Eolien (le « Projet »), qui comprendra diverses installations principales et accessoires, se déroulera en deux phases principales :

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

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

L'emplacement des structures du Parc Eolien, du ou des postes de livraison, des aménagements et des servitudes nécessaires (passages et chemins d'accès, câbles, ...) liés à l'implantation du futur Parc Eolien ne pourront être précisés qu'une fois les études de faisabilité réalisées et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

La Motte-Plouguenast-Langast - Promesse de Bail Gaïa Energy Systems SAS

paraphes des Parties

[REDACTED] C.P. [REDACTED]

Le Promettant, intéressé et favorable à ce Projet, est disposé à mettre les terrains lui appartenant qui sont désignés à l'article 1 ci-dessous à la disposition du Bénéficiaire pour lui permettre de réaliser et développer le Projet en lui offrant, une promesse de bail emphytéotique et/ou de convention de servitudes (« la Promesse ») sous conditions suspensives en vue du développement, de la construction, du raccordement, de l'exploitation et du démantèlement du Parc Eolien, dans les termes et conditions ci-après.

L'Exploitant accepte par la présente de consentir à la résiliation partielle du bail rural portant sur les terrains désignés à l'article 1 ci-dessous si l'option était levée par le Bénéficiaire, et ce dans les termes et conditions ci-après.

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

OBJET DE LA PROMESSE :

Par les présentes,

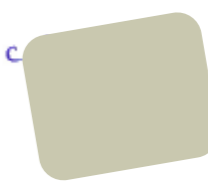
- le **Propriétaire**, y compris toute personne venant aux droits de celui-ci, promet de donner à bail emphytéotique à **GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS**, conformément aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural, et confère de manière ferme et définitive à **GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS**, ou à toute autre personne physique ou morale qu'il lui plaira de se substituer, la faculté de prendre à bail emphytéotique, si bon semble à **GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS**, sous les conditions et dans les délais ci-après fixés, les biens immobiliers (« les Biens ») désignés à l'article 1 ;
- le **Propriétaire** et l'**Exploitant**, y compris toute personne venant aux droits de ceux-ci, promettent de résilier partiellement le bail rural qui les lie en ce qu'il porte sur les Biens qui feront l'objet de l'emprise du Parc Eolien ;
- le **Propriétaire** et l'**Exploitant**, y compris toute personne venant aux droits de ceux-ci, confèrent de manière ferme et irrévocable, à **GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS**, ou à toute autre personne physique ou morale qu'il lui plaira de se substituer, la faculté de grever tout ou partie des Biens, toute nouvelle parcelle issue de la division des Biens ou encore sur les parcelles adjacentes aux Biens, des servitudes réelles qui s'avéreront nécessaires à l'implantation et l'exploitation du Parc Eolien ("les Servitudes"), dans les conditions ci-après fixées..

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

ARTICLE 1 DÉSIGNATION DES BIENS

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

Commune	Parcelle	
	Section	Numéro
La Motte	ZN	20 30

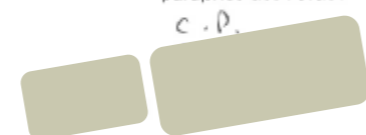


La taille et la puissance des installations de production seront définies selon les conclusions des études qui seront réalisées par **GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS** et ses prestataires.

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

La Motte-Plouguenast-Langast - Promesse de Bail Gaïa Energy Systems SAS

paraphes des Parties



La Motte-Plouguenast-Langast - Promesse de Bail Gaïa Energy Systems SAS

paraphes des Parties



La présente promesse porte sur la totalité des Biens. GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS fera établir, si nécessaire, avant l'entrée en vigueur du Bail et à ses frais exclusifs, un ou plusieurs documents d'arpentage pour délimiter la surface exacte des terrains qui feront l'objet d'une réitération conformément à l'article 3 ci-dessous. Cette surface correspondra, pour le projet convenu, à l'emprise exacte au sol suffisante pendant toute la durée des travaux, de l'exploitation du Parc Eolien, des périodes de maintenance et d'entretien nécessaires à l'exploitation du Parc Eolien.
Le Propriétaire s'engage à signer les documents d'arpentage tels que demandés par le Bénéficiaire.

ARTICLE 2 DUREE DE LA PROMESSE

La présente Promesse est consentie et acceptée pour une durée de sept (7) ans à compter de la signature des présentes par toutes les Parties.
Compte tenu des délais inhérents au développement et à l'instruction du Projet, des recours possibles et des investissements à réaliser, GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS bénéficie d'un droit à renouvellement pour la même durée, dans la limite d'un seul renouvellement. GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS signifiera au Propriétaire et à l'Exploitant par lettre recommandée avec accusé de réception ce renouvellement, dans un délai de SIX (6) mois avant le terme de la présente Promesse.

ARTICLE 3 REDEVANCES DES OCCUPATIONS FUTURES

3.1 Bail Emphytéotique

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

1. Pour chaque éolienne, en ce compris l'éolienne, sa plateforme ainsi que la servitude de passage de câble associée et permettant de raccorder l'éolienne au Poste de Livraison du Parc Eolien, une redevance annuelle de de [REDACTED] MW installé ;
2. Pour l'emprise du poste de livraison, une redevance annuelle de [REDACTED]

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

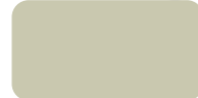
Le cas échéant, ces montants seront répartis entre le Propriétaire et l'Exploitant comme suit : [REDACTED] pour le Propriétaire et [REDACTED] pour l'Exploitant.

Le loyer compense pour le Propriétaire l'occupation des éoliennes, des équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement du Parc Eolien (postes électriques, mâts de mesures ...), les servitudes (accès, passages de câbles enterrés, surplomb etc.), la perte

5

La Motte-Plouguenast-Langast - Promesse de Bail Gaïa Energy Systems SAS

paraphes des Parties



de surface exploitable, la résiliation partielle du bail rural et la gêne occasionnée pendant les phases de travaux et d'exploitation.

L'indemnité compense pour l'Exploitant les conséquences de l'avenant au bail rural, l'ensemble des gênes dues à la présence des installations, la perte d'unité d'exploitation, et l'engagement d'assistance à l'accessibilité aux Biens : déneigement et désherbage des aires de montage et chemins d'accès.

3.2 Convention de Servitudes

- Survol d'une éolienne :

A compter de la mise en service industrielle du Parc Eolien (définie comme la date à laquelle intervient la première injection d'électricité produite par le Parc Eolien dans le réseau public d'électricité, dans le cadre d'un contrat d'achat d'électricité), si les Biens s'avèrent concernés par des servitudes de survol, le Bénéficiaire versera une redevance annuelle de [REDACTED] par parcelle concernée par ledit survol.

Les indemnités relatives aux servitudes de survol seront divisées à parts égales entre le Propriétaire et l'Exploitant.

Cette indemnité liée à au survol n'est pas due lorsque les Biens reçoivent une ou plusieurs éoliennes.

- Accès :

Tout projet de création de chemin sera indemnisé annuellement [REDACTED] par mètre carré d'accès créé au-delà de 50 mètres linéaires, à partir de la plateforme, et jusqu'au chemin communal/départemental le plus proche.

Cette servitude confère également au Bénéficiaire le droit de créer, élargir, renforcer et utiliser des voies d'accès aux éoliennes sur les Biens, ainsi que d'en assurer la maintenance, en constituant une servitude réelle de passage sur les voies ainsi créées. Ces voies d'accès pourront supporter le passage de convois exceptionnels et comporter des surfaces de virage importantes.

Les indemnités relatives aux créations ou utilisation d'accès seront divisées entre le Propriétaire et l'Exploitant comme suit : [REDACTED] pour le Propriétaire et [REDACTED] pour l'Exploitant, et versés le 31 janvier de l'année suivante, selon les mêmes conditions que les redevances ayant trait aux éoliennes.

Cette indemnité liée à la création d'accès est due même lorsque les Biens reçoivent une ou plusieurs éoliennes.

- Passage de câbles

Tout projet de passage de câbles électriques fera l'objet d'un paiement unique d'un montant [REDACTED] par mètre linéaire de création de passage de câbles électriques.

6

La Motte-Plouguenast-Langast - Promesse de Bail Gaïa Energy Systems SAS

paraphes des Parties



Les indemnités relatives aux créations de passages de câbles électriques seront divisées entre le Propriétaire et l'Exploitant comme suit [redacted] pour le Propriétaire et [redacted] pour l'Exploitant.

Cette indemnité liée à la création de passages de câbles électriques n'est pas due lorsque les Biens reçoivent une ou plusieurs éoliennes.

ARTICLE 4 LITIGES

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

ARTICLE 5 ANNEXES

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

ARTICLE 6 DROIT DE RETRACTATION - DEMARCHAGE A DOMICILE

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

Il peut être résilié de plein droit par le Propriétaire et l'Exploitant dans un délai de 14 jours en utilisant le formulaire ci-après ou sur papier libre adressé à GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS par courrier recommandé avec accusé de réception (article L111-21 à L121-21-8 du Code de la consommation).

Fait à La Motte, le 14/12/2022

En 3 exemplaires,

<p>Le Propriétaire</p> <p>[redacted]</p>	<p>L'Exploitant</p> <p>[redacted]</p>	<p>GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS Représentée par SYGIL SAS Représentée par Gilbert ROUX Président</p> <p>[Signature]</p>
---	--	--

La Motte-Plouguenast-Langast - Promesse de Bail Gaïa Energy Systems SAS

paraphes des Parties
c.p.

7

La Motte-Plouguenast-Langast - Promesse de Bail Gaïa Energy Systems SAS

paraphes des Parties
c.p.

8

SUBSTITUTION DE LA QUALITE DE BENEFICIAIRE

EXPOSE

En date du 14/12/2022, une promesse de bail emphytéotique, de résiliation de bail rural et de convention de servitudes a été signée, impliquant les parties suivantes :

██████████, né le ██████████ à ██████████, de nationalité ██████████, demeurant au ██████████,

Ci-après dénommé le « Propriétaire »

██████████ enregistré au RCS de ██████████, sous le numéro ██████████ dont le siège social se trouve au ██████████ et représenté par leurs gérants ██████████,

Ci-après dénommé l'« Exploitant »

ET

La société GAÏA ENERGY SYSTEMS, société par Actions Simplifiée, au capital de un million d'euros (1 000 000,00 €), dont le siège social est à MARSEILLE (13006), 146 rue Paradis, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 890 798 044, représentée aujourd'hui par Thibault REBOURCET, son directeur général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « le Bénéficiaire »

SUBSTITUTION DE LA QUALITE DE BENEFICIAIRE

Ladite promesse offre au Bénéficiaire la faculté de substituer, conformément aux dispositions de l'article 8 « faculté de substitution » de l'Annexe 1 en page treize (13) de la promesse de bail, ci-après littéralement rapportée :

« ARTICLE 8 FACULTE DE SUBSTITUTION

Le Bénéficiaire pourra se substituer toute personne physique ou morale de son choix, dans tout ou partie de ses droits et obligations au titre des présentes. Le Propriétaire et l'Exploitant acceptent expressément cette faculté de substitution, et agrément dès à présent la ou les personnes qui, en cas de substitution, deviendraient titulaires des droits et obligations du Bénéficiaire au titre de la présente promesse.

La notification par le Bénéficiaire au Propriétaire et à l'Exploitant d'une telle substitution sera effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte extrajudiciaire. »

La Société GAÏA ENERGY SYSTEMS fait, dès à présent, usage de cette faculté au profit de la société ci-après désignée :

La SOCIETE D'EXPLOITATION DU PARC EOLIEN ENERGIE DES CORCÉES, société par Actions Simplifiée, au capital de 10.000,00 €, dont le siège social est à SAINT-BRIEUC (22000), 53 BD CARNOT, immatriculée au Registre du Commerce

TR

1

et des Sociétés de SAINT-BRIEUC sous le numéro 940 992 894, représentée par Monsieur Thibault REBOURCET, son président.

Les éventuels avenants à la promesse et le bail emphytéotique désigneront le nouveau Bénéficiaire, à savoir la SOCIETE D'EXPLOITATION DU PARC EOLIEN ENERGIE DES CORCÉES. Le Propriétaire et l'Exploitant désignés en tête des présentes seront notifiés de cette substitution.

Pour faire valoir ce que de droit.

Fait à Marseille, le 20/12/25

Société GAÏA ENERGY SYSTEMS
Représentée par Thibault REBOURCET

SOCIETE D'EXPLOITATION DU PARC
EOLIEN ENERGIE DES CORCÉES
Représentée par Thibault REBOURCET

GAÏA ENERGY SYSTEMS
146 RUE PARADIS
13006 MARSEILLE
RCS 890 798 044 Marseille

TR

2



PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE, DE RESILIATION PARTIELLE DE BAIL RURAL ET DE CONVENTION DE SERVITUDES

CONDITIONS PARTICULIERES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) _____ né le [_____] à [_____] de nationalité française, demeurant _____, époux de _____, marié sous le régime de communauté, ~~séparation de biens~~, en date du [_____] ,

2°) _____, née le [_____] à [_____] de nationalité française, demeurant _____, époux de _____, marié sous le régime de communauté, séparation de biens, en date du [_____] ,

Propriétaire, ci-après dénommé(s) « le(s) Propriétaire(s) »

1°) _____ né le [_____] à [_____] de nationalité française, demeurant _____, célibataire/~~veuf/époux~~ de _____, marié sous le régime de communauté, séparation de biens, en date du [_____] ,

2°) _____ enregistré au RCS de _____ sous le numéro _____ dont le siège social se trouve _____ et représenté par son gérant _____

Locataire exploitant agricole, ci-après dénommé(s) « l'Exploitant » ou « les Exploitants »

ET :

D'UNE PART,

La Motte-Plouguenast-Langast - Promesse de Bail Gaïa Energy Systems SAS

paraphes des Parties

La société GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS, Société par Actions Simplifiée, au capital de un million d'euros (1 000 000,00 €), dont le siège social est à MARSEILLE (13006), 146 rue Paradis, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 890 798 044, représentée par son Président la société SYGIL SAS, elle-même représentée par Gilbert ROUX, son Président

Ci-après dénommée « le Bénéficiaire »

D'AUTRE PART,

Désignés ensemble par les "Parties",

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS a pour actionnaires des personnes physiques œuvrant depuis 2006 dans le secteur des Energies Renouvelables, et par ailleurs actionnaires du groupe de travaux publics NGE SA.

GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS a pour activité l'acquisition, le négoce, l'étude, le développement, la création et l'exploitation de centrales de production électrique à partie de sources d'énergie renouvelable. GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS envisage, seule ou en association avec tout tiers, de développer, construire et raccorder au réseau public d'électricité, un Parc Eolien (le « Parc Eolien »), sur les communes de La Motte - Plouguenast-Langast (22).

La réalisation du projet de Parc Eolien (le « Projet »), qui comprendra diverses installations principales et accessoires, se déroulera en deux phases principales :

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

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

L'emplacement des structures du Parc Eolien, du ou des postes de livraison, des aménagements et des servitudes nécessaires (passages et chemins d'accès, câbles, ...) liés à l'implantation du futur Parc Eolien ne pourront être précisés qu'une fois les études de faisabilité réalisées et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

La Motte-Plouguenast-Langast - Promesse de Bail Gaïa Energy Systems SAS

paraphes des Parties

Le Promettant, intéressé et favorable à ce Projet, est disposé à mettre les terrains lui appartenant qui sont désignés à l'article 1 ci-dessous à la disposition du Bénéficiaire pour lui permettre de réaliser et développer le Projet en lui offrant, une promesse de bail emphytéotique et/ou de convention de servitudes (« la Promesse ») sous conditions suspensives en vue du développement, de la construction, du raccordement, de l'exploitation et du démantèlement du Parc Eolien, dans les termes et conditions ci-après.

L'Exploitant accepte par la présente de consentir à la résiliation partielle du bail rural portant sur les terrains désignés à l'article 1 ci-dessous si l'option était levée par le Bénéficiaire, et ce dans les termes et conditions ci-après.

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

OBJET DE LA PROMESSE :

Par les présentes,

- le **Propriétaire**, y compris toute personne venant aux droits de celui-ci, promet de donner à bail emphytéotique à **GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS**, conformément aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural, et confère de manière ferme et définitive à **GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS**, ou à toute autre personne physique ou morale qu'il lui plaira de se substituer, la faculté de prendre à bail emphytéotique, si bon semble à **GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS**, sous les conditions et dans les délais ci-après fixés, les biens immobiliers (« les Biens ») désignés à l'article 1 ;
- le **Propriétaire** et l'**Exploitant**, y compris toute personne venant aux droits de ceux-ci, promettent de résilier partiellement le bail rural qui les lie en ce qu'il porte sur les **Biens** qui feront l'objet de l'emprise du Parc Eolien ;
- le **Propriétaire** et l'**Exploitant**, y compris toute personne venant aux droits de ceux-ci, confèrent de manière ferme et irrévocable, à **GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS**, ou à toute autre personne physique ou morale qu'il lui plaira de se substituer, la faculté de grever tout ou partie des **Biens**, toute nouvelle parcelle issue de la division des **Biens** ou encore sur les parcelles adjacentes aux **Biens**, des servitudes réelles qui s'avéreront nécessaires à l'implantation et l'exploitation du Parc Eolien ("les Servitudes"), dans les conditions ci-après fixées..

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

ARTICLE 1 DÉSIGNATION DES BIENS

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

Commune	Parcelle	
	Section	Numéro
La Motte	ZN	57
	ZN	59
	ZN	60
Plouguenast-Langast	YA	44
	YA	51
	YA	52

La taille et la puissance des installations de production seront définies selon les conclusions des études qui seront réalisées par **GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS** et ses prestataires.

Ainsi, le **Propriétaire** et l'**Exploitant** reconnaissent à **GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS** son libre choix en ce qui concerne notamment les emplacements, les dimensions, les tailles, les formes des installations, et la puissance de production des éoliennes dans la limite des

3

La Motte-Plouguenast-Langast – Promesse de Bail Gaïa Energy Systems SAS

paraphes des Parties

C.P.  

4

La Motte-Plouguenast-Langast – Promesse de Bail Gaïa Energy Systems SAS

paraphes des Parties

C.P.  

surfaces concernées par l'éventuel document d'arpentage et/ou la résiliation partielle de bail rural.

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

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

ARTICLE 2 DUREE DE LA PROMESSE

La présente Promesse est consentie et acceptée pour une durée de sept (7) ans à compter de la signature des présentes par toutes les Parties.

Compte tenu des délais inhérents au développement et à l'instruction du Projet, des recours possibles et des investissements à réaliser, GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS bénéficie d'un droit à renouvellement pour la même durée, dans la limite d'un seul renouvellement. GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS signifiera au Propriétaire et à l'Exploitant par lettre recommandée avec accusé de réception ce renouvellement, dans un délai de SIX (6) mois avant le terme de la présente Promesse.

ARTICLE 3 REDEVANCES DES OCCUPATIONS FUTURES

3.1 Bail Emphytéotique

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

1. Pour chaque éolienne, en ce compris l'éolienne, sa plateforme ainsi que la servitude de passage de câble associée et permettant de raccorder l'éolienne au Poste de Livraison du Parc Eolien, une redevance annuelle de [REDACTED] MW installé ;
2. Pour l'emprise du poste de livraison, une redevance annuelle de [REDACTED]

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

Le cas échéant, ces montants seront répartis entre le Propriétaire et l'Exploitant comme suit : [REDACTED] pour le Propriétaire et [REDACTED] pour l'Exploitant.

Le loyer compense pour le Propriétaire l'occupation des éoliennes, des équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement du Parc Eolien (postes électriques, mâts

5

La Motte-Plouguenast-Langast - Promesse de Bail Gaïa Energy Systems SAS

paraphes des Parties

C.P.

de mesures ...), les servitudes (accès, passages de câbles enterrés, surplomb etc.), la perte de surface exploitable, la résiliation partielle du bail rural et la gêne occasionnée pendant les phases de travaux et d'exploitation.

L'indemnité compense pour l'Exploitant les conséquences de l'avenant au bail rural, l'ensemble des gênes dues à la présence des installations, la perte d'unité d'exploitation, et l'engagement d'assistance à l'accessibilité aux Biens : déneigement et désherbage des aires de montage et chemins d'accès.

3.2 Convention de Servitudes

- Survol d'une éolienne :

A compter de la mise en service industrielle du Parc Eolien (définie comme la date à laquelle intervient la première injection d'électricité produite par le Parc Eolien dans le réseau public d'électricité, dans le cadre d'un contrat d'achat d'électricité), si les Biens s'avèrent concernés par des servitudes de survol, le Bénéficiaire versera une redevance annuelle de [REDACTED] par parcelle concernée par ledit survol.

Les indemnités relatives aux servitudes de survol seront divisées à parts égales entre le Propriétaire et l'Exploitant.

Cette indemnité liée à au survol n'est pas due lorsque les Biens reçoivent une ou plusieurs éoliennes.

- Accès :

Tout projet de création de chemin sera indemnisé annuellement [REDACTED] par mètre carré d'accès créé au-delà de 50 mètres linéaires, à partir de la plateforme, et jusqu'au chemin communal/départemental le plus proche.

Cette servitude confère également au Bénéficiaire le droit de créer, élargir, renforcer et utiliser des voies d'accès aux éoliennes sur les Biens, ainsi que d'en assurer la maintenance, en constituant une servitude réelle de passage sur les voies ainsi créées. Ces voies d'accès pourront supporter le passage de convois exceptionnels et comporter des surfaces de virage importantes.

Les indemnités relatives aux créations ou utilisation d'accès seront divisées entre le Propriétaire et l'Exploitant comme suit : [REDACTED] pour le Propriétaire et [REDACTED] pour l'Exploitant, et versés le 31 janvier de l'année suivante, selon les mêmes conditions que les redevances ayant trait aux éoliennes.

Cette indemnité liée à la création d'accès est due même lorsque les Biens reçoivent une ou plusieurs éoliennes.

- Passage de câbles

Tout projet de passage de câbles électriques fera l'objet d'un paiement unique d'un montant [REDACTED] par mètre linéaire de création de passage de câbles électriques.

6

La Motte-Plouguenast-Langast - Promesse de Bail Gaïa Energy Systems SAS

paraphes des Parties

C.P.

Les indemnités relatives aux créations de passages de câbles électriques seront divisées entre le Propriétaire et l'Exploitant comme suit : [] pour le Propriétaire et [] pour l'Exploitant.

Cette indemnité liée à la création de passages de câbles électriques n'est pas due lorsque les Biens reçoivent une ou plusieurs éoliennes.

ARTICLE 4 LITIGES

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

ARTICLE 5 ANNEXES

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


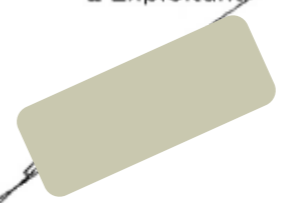
ARTICLE 6 DROIT DE RETRACTATION - DEMARCHAGE A DOMICILE

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

Il peut être résilié de plein droit par le Propriétaire et l'Exploitant dans un délai de 14 jours en utilisant le formulaire ci-après ou sur papier libre adressé à GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS par courrier recommandé avec accusé de réception (article L111-21 à L121-21-8 du Code de la consommation).

Fait à Plouguenast, le [14.12.2022]

En 4 exemplaires,

<p>Le Propriétaire</p> 	<p>L'Exploitant</p> 	<p>GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS Représentée par SYGIL SAS Représentée par Gilbert ROUX Président</p>
---	--	--

7

La Motte-Plouguenast-Langast - Promesse de Bail Gaïa Energy Systems SAS

paraphes des Parties

C.P. [] []

8

La Motte-Plouguenast-Langast - Promesse de Bail Gaïa Energy Systems SAS

paraphes des Parties

C.P. []

SUBSTITUTION DE LA QUALITE DE BENEFICIAIRE

EXPOSE

En date du 14/12/2022, une promesse de bail emphytéotique, de résiliation de bail rural et de convention de servitudes a été signée, impliquant les parties suivantes :

_____ né le _____ à _____ de nationalité _____ demeurant à _____, marié sous le régime de la communauté légale, en date du _____

Ci-après dénommé le « Propriétaire »

_____, né le _____ à _____ de nationalité _____ demeurant _____,

Ci-après dénommé l'« Exploitant »

ET

La société GAÏA ENERGY SYSTEMS, société par Actions Simplifiée, au capital de un million d'euros (1 000 000,00 €), dont le siège social est à MARSEILLE (13006), 146 rue Paradis, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 890 798 044, représentée aujourd'hui par Thibault REBOURCET, son directeur général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « le Bénéficiaire »

SUBSTITUTION DE LA QUALITE DE BENEFICIAIRE

Ladite promesse offre au Bénéficiaire la faculté de substituer, conformément aux dispositions de l'article 8 « faculté de substitution » de l'Annexe 1 en page treize (13) de la promesse de bail, ci-après littéralement rapportée :

« ARTICLE 8 FACULTE DE SUBSTITUTION

Le Bénéficiaire pourra se substituer toute personne physique ou morale de son choix, dans tout ou partie de ses droits et obligations au titre des présentes. Le Propriétaire et l'Exploitant acceptent expressément cette faculté de substitution, et agréent dès à présent la ou les personnes qui, en cas de substitution, deviendraient titulaires des droits et obligations du Bénéficiaire au titre de la présente promesse.

La notification par le Bénéficiaire au Propriétaire et à l'Exploitant d'une telle substitution sera effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte extrajudiciaire. »

La Société GAÏA ENERGY SYSTEMS fait, dès à présent, usage de cette faculté au profit de la société ci-après désignée :

La SOCIETE D'EXPLOITATION DU PARC EOLIEN ENERGIE DES CORCÉES, société par Actions Simplifiée, au capital de 10.000,00 €, dont le siège social est à SAINT-BRIEUC (22000), 53 BD CARNOT, immatriculée au Registre du Commerce



1

et des Sociétés de SAINT-BRIEUC sous le numéro 940 992 894, représentée par Monsieur Thibault REBOURCET, son président.

Les éventuels avenants à la promesse et le bail emphytéotique désigneront le nouveau Bénéficiaire, à savoir la SOCIETE D'EXPLOITATION DU PARC EOLIEN ENERGIE DES CORCÉES. Le Propriétaire et l'Exploitant désignés en tête des présentes seront notifiés de cette substitution.

Pour faire valoir ce que de droit.

Fait à Marseille, le 20/12/25

Société GAÏA ENERGY SYSTEMS
Représentée par Thibault REBOURCET

SOCIETE D'EXPLOITATION DU PARC
EOLIEN ENERGIE DES CORCÉES
Représentée par Thibault REBOURCET

GAÏA ENERGY SYSTEMS
146 RUE PARADIS
13006 MARSEILLE
RCS 890 798 044 Marseille





2

CONVENTIONS DE SERVITUDES SIGNÉES POUR LES EMPRISES DU PROJET

SERVITUDE D'ACCÈS ET BASE DE VIE : ZN11

PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES SOUS
CONDITION SUSPENSIVE

/ GAIA ENERGY SYSTEMS

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "PROMETTANT" -

1°) [REDACTED] né le [REDACTED], à [REDACTED] de nationalité [REDACTED] demeurant [REDACTED] célibataire,

Dénommé(e) ci-après par le vocable le "PROMETTANT".

- "BENEFICIAIRE" -

La société GAÏA ENERGY SYSTEMS SAS, société par Actions Simplifiée, au capital de un million d'euros (1 000 000,00 €), dont le siège social est à MARSEILLE (13006), 146 rue Paradis, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 890 798 044, représentée par Monsieur Thibault REBOURCET, dûment habilité à l'effet des présentes,

Dénommée ci-après par le vocable le "BENEFICIAIRE".

- "INTERVENTION"-

1°) [REDACTED] né le [REDACTED], à [REDACTED] de nationalité [REDACTED] demeurant [REDACTED] célibataire,

Intervenant en sa qualité d'exploitant de la parcelle ou des parcelles objet des présentes, à l'effet de consentir à la future résiliation partielle de [la mise à disposition verbale, du bail rural, du commodat] qui lui a été consentie par le(s) Propriétaire(s).

Dénommé(e) « l'EXPLOITANT »

Ci-après dénommés les « Parties »,

LESQUELS, ont convenu ce qui suit :

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – OBJET

Le BENEFICIAIRE a pour activité l'acquisition, le négoce, l'étude, le développement, la création et l'exploitation de centrales de production électrique à partie de sources d'énergie renouvelable et notamment de Parcs Éoliens.

La présente promesse a pour objet la constitution de servitudes ci-après les « Servitudes » pour les besoins de la construction et du démantèlement du Parc Eolien, ci-après le « Parc Eolien » telle qu'envisagée par le BENEFICIAIRE, sur les seules parties de terrains nécessaires à cet effet (fonds servant ci-après désigné) et moyennant l'indemnité prévue ci-après.

C.P. [REDACTED]

2

Le PROMETTANT promet, sous réserve de la levée d'option de la présente promesse par le BENEFICIAIRE, de consentir la Servitude ci-après définie.

ARTICLE 2 – DESIGNATION

Les Servitudes, ci-dessous définies, s'exerceront sur le fonds servant au profit du fonds dominant sous réserve de la levée d'option mentionnée à l'article 6 des présentes.

Fonds servant :

A LA MOTTE (COTES D'ARMOR)

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZN	11	Les Minières	20 020 m ²

Fonds dominant(s) :

A LA MOTTE (COTES D'ARMOR)

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZN	2	La Pièce Margot	7 440 m ²
ZN	3	La Pièce Margot	7 830 m ²
ZN	22	Les Minières	23 680 m ²
ZN	25	Les Cantons	35 870 m ²
ZN	26	Les Cantons	34 840 m ²
ZN	28	Les Cantons	27 680 m ²
ZN	29	Les Cantons	56 580 m ²
ZN	30	Les Cantons	46 590 m ²

ZN
ZV

A) SERVITUDE DE PASSAGE

Le PROMETTANT et l'EXPLOITANT s'obligent à consentir au profit du BENEFICIAIRE ainsi qu'à ses préposés, mandataires, prestataires, sous-traitants, à compter du début de chaque phase de travaux, incluant la construction et le démantèlement du Parc Eolien, et ce pendant toute leur durée, une servitude de passage et d'accès piéton et véhicules (engins, camions...) sur le Fonds servant.

Le PROMETTANT consent à la réalisation d'un ou plusieurs chemins d'accès sur le Fonds servant pour les besoins des travaux, aux frais exclusifs du BENEFICIAIRE. A cet effet, il autorisera expressément tous les travaux qui seront nécessaires à l'exercice de cette Servitude, notamment l'élargissement, le renforcement des accès existants.

La présente Servitude pourra être exercée, pendant les phases de travaux de construction et de démantèlement, en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le BENEFICIAIRE, puis ultérieurement par toute personne physique ou morale qui viendrait se substituer à lui pour permettre de construire et démanteler le Parc Eolien. Il est ici précisé, que le BENEFICIAIRE s'engage à notifier au PROMETTANT, par tous moyens au moins DEUX (2) mois avant le commencement de chaque phase de travaux ci-dessus visée. Le PROMETTANT sera également informé du début et de la fin de chaque phase, en particulier lors des états des lieux contradictoires tels que définis à l'article 4 des présentes.

Le BENEFICIAIRE s'engage à entretenir et à maintenir en état, à ses frais exclusifs, les chemins d'accès auxquels il aurait pu accéder pendant les travaux de construction, d'exploitation et de démantèlement du Parc Eolien. Les détériorations dues à l'utilisation des chemins par des tiers ne peuvent faire l'objet d'aucune demande de dédommagement au BENEFICIAIRE.

Emprise de la servitude

C.P. [REDACTED]

3

L'emprise de la **Servitude** est figurée sous teinte bleue au plan de servitude ci-annexé, signé et approuvé par les Parties. Les Parties déclarent accepter expressément que cette emprise sera susceptible d'évoluer de quelques mètres.

Cette emprise sera matérialisée avant la signature de l'acte authentique par un bornage diligenté par un géomètre expert et ce, aux frais exclusifs du **BENEFICIAIRE**.

B) INSTALLATION D'UNE BASE DE VIE

Le Propriétaire donne au Bénéficiaire ainsi que ses préposés, mandataires, prestataires, sous-traitants l'autorisation de :

- Réaliser tous les travaux, aménagements et installations nécessaires à l'installation d'une Base de vie sur le fond servant, ci-après la « Base de vie », cette base de vie étant installée de façon provisoire (durée du chantier)
- Accéder au fond servant afin de procéder à l'installation, l'entretien et la désinstallation de la Base de vie.

Les travaux incluent notamment, sans que cette liste soit limitative :

- Installation de la Base de vie dimensionnée pour répondre aux contraintes des ouvriers présents sur le chantier, soit une surface de 1300 m²
- Préparation du terrain pour l'installation de la Base de vie : terrassement
- Tous les travaux nécessaires au raccordement au réseau public d'eau et d'électricité.

Le Bénéficiaire s'engage à prendre en charge les frais d'achat, d'installation, d'entretien et de désinstallation en fin de chantier de la Base de vie conformément aux normes et réglementations en vigueur.

C) INSTALLATION D'UNE CITERNE D'EAU

Le Propriétaire donne au Bénéficiaire ainsi que ses préposés, mandataires, prestataires, sous-traitants l'autorisation de :

- Réaliser tous les travaux, aménagements et installations nécessaires à l'installation d'une citerne d'eau sur le fond servant, ci-après la « Citerne »
- Accéder au fond servant afin de procéder à l'installation, l'entretien et la maintenance de la Citerne.

Les travaux incluent notamment, sans que cette liste soit limitative :

- Installation de la Citerne dimensionnée pour répondre aux risques d'incendies soit une capacité de 120 m³ dont les dimensions, données à titre indicatif, sont les suivantes, sous réserve de nouvelles contraintes imposées par le SDIS : 13.7m x 10.88m x 1,6 m,
- Création d'une plateforme permanente de pompage de 30 m² afin de garantir l'accès aux services de secours en cas d'incendie,
- Préparation du terrain pour l'installation de la Citerne : terrassement
- Aménagement d'un chemin d'accès jusqu'à la Citerne de 3 m à 6 m de bande roulante,
- Tous les travaux nécessaires au raccordement au réseau public d'eau.

Le Bénéficiaire s'engage à prendre en charge les frais d'achat, d'installation, d'entretien et de maintenance de la Citerne conformément aux normes et réglementations en vigueur.

D) INSTALLATION DU POSTE DE LIVRAISON

Le PROMETTANT et l'EXPLOITANT s'obligent, à compter de la levée d'option, à consentir au profit du fonds dominant une servitude permettant l'implantation, la construction, l'entretien et la maintenance d'un point de livraison électrique afin de permettre le fonctionnement du Parc Eolien.

Le PROPRIETAIRE autorise le BENEFICIAIRE à accéder au fond servant en tout temps et à toute heure pour les besoins de l'implantation, de la construction, de l'exploitation, de l'entretien et de la maintenance du poste de livraison. Cette autorisation inclut également le droit de réaliser des travaux connexes, tels que la

C.P

4

pose de câbles souterrains ou aériens dépendant du poste de livraison jusqu'au Parc Eolien.

L'emplacement précis du Poste de Livraison sera déterminé par les services d'ENEDIS.

Elle prend effet à compter de la mise en service du Parc Eolien et ce jusqu'à son démantèlement complet. Ici étant précisé que la mise en service est la date à laquelle intervient la première injection d'électricité produite par le Parc Eolien dans le réseau public d'électricité.

E) SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAUX

Le PROMETTANT et l'EXPLOITANT s'obligent, à compter de la levée d'option, à consentir au profit du fonds dominant une servitude de passage en sous-sol et aérien permettant toute installation et pose des lignes souterraines à une profondeur de QUATRE-VINGT (80) centimètres au minimum, construction, l'entretien et la maintenance d'un point de livraison électrique notamment des câbles électriques d'alimentation et d'évacuation de l'énergie électrique nécessaire au raccordement entre les aérogénérateurs, et entre ces derniers et le poste de livraison du Parc Eolien, des câbles de mesures et de commande, d'autres câbles de télécommunication, des câbles électroniques de type fibre optique, téléphoniques ou télématiques et, le cas échéant, de raccordement au service des eaux et, plus généralement, de toute tuyauterie.

Cette servitude emporte un droit de passage sur une largeur de quatre mètres (4m) en surface et en souterrain (pour la vérification, l'entretien, les réparations et les éventuels remplacements desdites lignes).

Par les présentes, le PROMETTANT autorise expressément le BENEFICIAIRE, ainsi que ses préposés, mandataires, prestataires, sous-traitants et conseils, à réaliser, sur le fonds servant, tous les travaux (hors terre et sous terre) de câblage et des travaux accessoires.

Il est rappelé que le tracé définitif du réseau de câblage dépendra de l'emplacement exact du Parc Eolien, et de l'emplacement du point de distribution de l'énergie qui sera imposé par ENEDIS. En conséquence, le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à choisir le tracé de ces divers éléments en considération de toutes contraintes techniques. Le PROMETTANT accepte dès à présent que le tracé du réseau et/ou des chemins puissent être effectué en bordure de parcelle, ou à travers champs.

Pendant la durée des droits du BENEFICIAIRE, le PROPRIETAIRE et l'EXPLOITANT s'engagent, pour lui comme pour toute personne sur laquelle il aurait autorité et/ou avec laquelle il aurait contracté, à ce que ne soit réalisé sur les Biens identifiés aucune culture, aménagement et aucun labour de plus de CINQUANTE (50) cm de profondeur susceptible d'endommager les canalisations, câbles électriques et autres lignes souterraines, sans que cette liste soit exhaustive.

ARTICLE 3 - INDEMNITES

La constitution de la **Servitude de Passage** sera consentie et acceptée moyennant le versement d'une indemnité de [] par mètre carré de surface d'accès créée par an []

Cette indemnité sera répartie entre le PROMETTANT et l'EXPLOITANT comme suit : [] pour le PROMETTANT et [] pour l'EXPLOITANT.

Cette indemnité sera versée par le BENEFICIAIRE au PROMETTANT et à l'EXPLOITANT dans les soixante jours suivant le début des travaux de construction. Dans le cas où la constitution de servitude débiterait en cours d'année le premier versement sera effectué au prorata temporis de l'année en cours et sera versé dans les soixante jours suivant le début de la levée d'option. Dans le cas où la servitude ne serait pas exercée sur une année complète, le montant de la redevance sera calculé au prorata temporis du temps des travaux.

C.P

5

La constitution de la **Servitude d'installation d'une Base de vie** sera consentie et acceptée moyennant le versement d'une **indemnité forfaitaire** de [REDACTED].

Cette indemnité sera répartie entre le **PROMETTANT** et l'**EXPLOITANT** comme suit : [REDACTED] pour le **PROMETTANT** et [REDACTED] pour l'**EXPLOITANT**.

Cette indemnité sera versée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** et à l'**EXPLOITANT** dans les soixante jours suivant le début des travaux de construction.

La constitution de la **Servitude d'installation d'une citerne à eau** sera consentie et acceptée moyennant le versement d'une **indemnité forfaitaire annuelle** de [REDACTED].

Cette indemnité sera répartie entre le **PROMETTANT** et l'**EXPLOITANT** comme suit : [REDACTED] pour le **PROMETTANT** et [REDACTED] pour l'**EXPLOITANT**.

Cette indemnité sera versée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** et à l'**EXPLOITANT** par annuité et d'avance le 31 janvier de chaque année. Dans le cas où la constitution de servitude débiterait en cours d'année le premier versement sera effectué au prorata temporis de l'année en cours et sera versé dans les soixante jours suivant le début de la levée d'option.

La constitution de la **Servitude d'installation du Poste de livraison** sera consentie et acceptée moyennant le versement d'une **indemnité forfaitaire annuelle** de [REDACTED].

Cette indemnité sera répartie entre le **PROMETTANT** et l'**EXPLOITANT** comme suit : [REDACTED] pour le **PROMETTANT** et [REDACTED] pour l'**EXPLOITANT**.

Cette indemnité sera versée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** et à l'**EXPLOITANT** par annuité et d'avance le 31 janvier de chaque année. Dans le cas où la constitution de servitude débiterait en cours d'année le premier versement sera effectué au prorata temporis de l'année en cours et sera versé dans les soixante jours suivant le début de la levée d'option.

La constitution de la **Servitude de Passage de réseaux** sera consentie et acceptée moyennant le versement d'une **indemnité unique** de [REDACTED] par mètre linéaire de création de passage de câbles électriques.

Cette indemnité sera répartie entre le **PROMETTANT** et l'**EXPLOITANT** comme suit : [REDACTED] pour le **PROMETTANT** et [REDACTED] pour l'**EXPLOITANT**.

Cette indemnité sera versée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** et à l'**EXPLOITANT** par annuité et d'avance le 31 janvier de chaque année. Dans le cas où la constitution de servitude débiterait en cours d'année le premier versement sera effectué au prorata temporis de l'année en cours et sera versé dans les soixante jours suivant le début de la levée d'option.

Cette indemnité ne sera pas due si une éolienne est installée sur une parcelle du **PROMETTANT** dans le cadre du Parc Eolien.

ARTICLE 4 – REMISE EN ETAT

Au terme de la constitution des Servitudes objet des présentes, le **BENEFICIAIRE** s'engage à restituer le fonds servant dans l'état où il l'avait trouvée au moment du début de chaque phase de travaux (construction puis démantèlement), sauf accord contraire des Parties.

Un état des lieux contradictoire sera établi par un huissier mandaté par le **BENEFICIAIRE** au début et à la fin de chaque phase de travaux et ce, à ses frais exclusifs. A défaut le **BENEFICIAIRE** utilisera le fonds servant dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit.

Par ailleurs, les Parties conviennent que tous les dégâts occasionnés entraînant la destruction des cultures, feront l'objet d'une indemnité de compensation visant à réparer le dommage direct subi par l'**EXPLOITANT** ou ses ayants droits sur le fonds servant.

Le montant de cette indemnité est déterminé d'un commun accord entre les Parties suivant le barème de la Chambre d'Agriculture départementale compétente. Dans le cas où ce barème se révélerait inexistant ou inadapté à la situation, les

6

Parties s'engagent à trouver une solution amiable pour évaluer la perte et déterminer le montant du dédommagement.

ARTICLE 5 - DUREE

La présente Promesse est consentie et acceptée pour une durée de **CINQ (5) ANNEES** entières et consécutives commençant à courir à compter de la signature des présentes.

Compte tenu des délais inhérents au développement et à l'instruction de l'Eolienne, des recours possibles et des investissements à réaliser, le **BENEFICIAIRE** bénéficie d'un droit de renouvellement pour la même durée, dans la limite d'un seul renouvellement. A cet effet, le **BENEFICIAIRE** s'engage à notifier par tous moyens au **PROMETTANT** son souhait de renouvellement au moins 6 mois avant la date d'échéance de la présente Promesse.

ARTICLE 6 – LEVEE D'OPTION

La présente Promesse est soumise à la réalisation des conditions suspensives cumulatives suivantes :

1) L'absence d'éléments relatifs au foncier de nature à empêcher la construction et l'exploitation du Parc Eolien, à savoir :

- Aucune charge ou vice
- Aucune contrainte (aéronautique, paysagère, environnementale.)
- Aucun de droit de préemption
- L'état hypothécaire ne relève pas d'inscription hypothécaire, ni autres sûretés ou publication grevant tout ou partie des biens ne pouvant être levés sans paiement ;

• L'obtention par le Bénéficiaire de toutes les autorisations d'urbanismes, purgées définitivement de tous recours, nécessaires à la construction et l'exploitation du Parc Eolien et de ses équipements, à la réalisation des travaux et aménagement de raccordement conformément à la loi en vigueur ;

2) Que l'ensemble des études relatives à la faisabilité économique, technique et environnementale sont favorables au projet ;

3) Que les mesures Eviter Réduire Compenser (ERC) définies dans l'étude d'impact du projet soient viable économiquement ;

4) La signature entre le Bénéficiaire et le Gestionnaire du Réseau Public de Distribution d'un contrat de raccordement et d'un contrat d'achat d'électricité d'un montant ne remettant pas en cause la rentabilité du projet.

5) Obtention par le Bénéficiaire ou toute autre société du groupe GAÏA ENERGIE du financement bancaire pour le projet.

6) L'étude de faisabilité économique présente un résultat positif validé par le(s) établissement(s) financiers participant au financement de l'investissement.

Les conditions suspensives ci-dessus énumérées sont stipulées au seul bénéfice du **BENEFICIAIRE**. Par conséquent, le **BENEFICIAIRE** pourra seul décider d'y renoncer.

Le **BENEFICIAIRE** a la faculté, pendant toute la durée des présentes, à quelque moment que ce soit, de lever l'option qui lui est faite au titre de la présente promesse pour former les servitudes objet des présentes.

L'exercice de l'option par le **BENEFICIAIRE** est formalisé par lettre recommandée avec avis de réception notifiée **PROMETTANT** à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Il est ici précisé que la levée d'option exercée par le **BENEFICIAIRE** forme, à sa date et en son lieu, la Servitude définitivement et irrévocablement offertes par le **PROMETTANT** aux conditions prévues par les présentes.

Dans le cas où le **BENEFICIAIRE** n'a pas levé l'option dans le délai prescrit, la présente promesse de constitution de servitude sera automatiquement caduque sans aucune formalité ou indemnité de par ni d'autre, à moins que le **BENEFICIAIRE** ne fasse savoir au **PROMETTANT** que nonobstant la non-réalisation des conditions suspensives ci-dessus visées, il renonce au bénéfice de ces dernières.

C.P.

C.P.

7

ARTICLE 7 - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

1) Substitution

Chacune des Parties pourra substituer dans le bénéfice de la présente Promesse, ses ayants droits et toute personne physique ou morale de son choix sous réserve de la réalisation des conditions ci-après à laquelle est soumise la validité de cette substitution :

- que celle-ci ne porte pas atteinte à l'indivisibilité de la promesse,
- que le Bénéficiaire /le PROMETTANT reste solidairement tenue avec la personne substituée des obligations nées de la promesse, jusqu'à la réitération authentique, et
- que la substitution soit signifiée à l'autre Partie si elle n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.

2) Cession et transfert

En cas de cession ou de transfert de tout ou partie du fonds servant, de quelque façon que ce soit à un tiers, le PROMETTANT s'oblige à faire respecter l'intégralité des clauses des présentes par le tiers concerné, de telle façon que le BENEFCIAIRE ne puisse en aucune façon être inquiété en conséquence de cette cession ou ce transfert.

3) Réitération

En cas de levée d'option par le BENEFCIAIRE, les dispositions des présentes seront réitérées par acte authentique devant un notaire désigné par le BENEFCIAIRE, dans un délai maximum de TROIS (3) mois à compter de la levée de l'option.

ARTICLE 8 – FORCE OBLIGATOIRE

En cas de réalisation des conditions suspensives ci-avant déterminées, il est d'ores et déjà convenu que dans le cas où l'une des Parties refuserait de manière expresse ou implicite à régulariser l'acte authentique, conformément à ce qui a été précédemment édicté, l'autre Partie pourra la mettre en demeure par acte extrajudiciaire d'avoir à procéder à cette régularisation en l'étude du notaire désigné à la date qu'elle fixera.

Si la Partie ne régularise pas l'acte authentique, l'autre Partie sera en droit de solliciter l'indemnisation de son préjudice aux frais de la Partie défaillante.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS DIVERSES

DECLARATIONS

Les Parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif, avec attribution de juridiction au Tribunal judiciaire du lieu de situation des servitudes objet de la présente Convention.

ANNEXES

Les Parties conviennent que les documents annexés à la présente Promesse en font partie intégrante et sont considérées comme formant un ensemble indivisible et indissociable.

MEDIATION

Les Parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur

C.P

8

qui sera désigné et missionné par les Parties dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

Fait le 28/11/25, à Plouguenest

Le PROMETTANT

Le BENEFCIAIRE

[Signature obscured]

[Signature]

L'EXPLOITANT

[Signature obscured]

SUBSTITUTION DE LA QUALITE DE BENEFICIAIRE

EXPOSE

En date du 28/01/2025, une promesse de constitution de servitudes sous condition suspensive a été signée, impliquant les parties suivantes :

_____ né le _____, à _____ de nationalité _____ demeurant _____.

Ci-après dénommé le « Promettant »

_____ né le _____, à _____ de nationalité _____ demeurant _____.

Ci-après dénommé l'« Exploitant »

ET

La société GAÏA ENERGY SYSTEMS, société par Actions Simplifiée, au capital de un million d'euros (1 000 000,00 €), dont le siège social est à MARSEILLE (13006), 146 rue Paradis, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 890 798 044, représentée aujourd'hui par Thibault REBOURCET, son directeur général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « le Bénéficiaire »

SUBSTITUTION DE LA QUALITE DE BENEFICIAIRE

Ladite promesse offre au Bénéficiaire la faculté de substituer, conformément aux dispositions du 1) « Substitution » de l'article 7 « Charges et Conditions Générales », ci-après littéralement rapportée :

« **ARTICLE 7 - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES 1) SUBSTITUTION**
 Chacune des Parties pourra substituer dans le bénéfice de la présente Promesse, ses ayants droits et toute personne physique ou morale de son choix sous réserve de la réalisation des conditions ci-après à laquelle est soumise la validité de cette substitution :

- que celle-ci ne porte pas atteinte à l'indivisibilité de la promesse,
- que le BENEFCIAIRE /le PROMETTANT reste solidairement tenue avec la personne substituée des obligations nées de la promesse, jusqu'à la réitération authentique, et
- que la substitution soit signifiée à l'autre Partie si elle n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.»

La Société GAÏA ENERGY SYSTEMS fait, dès à présent, usage de cette faculté au profit de la société ci-après désignée :



1

La SOCIETE D'EXPLOITATION DU PARC EOLIEN ENERGIE DES CORCÉES, société par Actions Simplifiée, au capital de 10.000,00 €, dont le siège social est à SAINT-BRIEUC (22000), 53 BD CARNOT, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-BRIEUC sous le numéro 940 992 894, représentée par Monsieur Thibault REBOURCET, son président.

Le Promettant et l'Exploitant désignés en tête des présentes seront notifiés de cette substitution.

Pour faire valoir ce que de droit.

Fait à Marseille, le 28/01/25

Société GAÏA ENERGY SYSTEMS
 Représentée par Thibault REBOURCET

SOCIETE D'EXPLOITATION DU PARC
 EOLIEN ENERGIE DES CORCÉES
 Représentée par Thibault REBOURCET

GAÏA ENERGY SYSTEMS
 146 RUE PARADIS
 13006 MARSEILLE
 RCS 890 798 044 Marseille




2

CITERNE À EAU : ZN29

**PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES SOUS
CONDITION SUSPENSIVE**

/

GAIA ENERGY SYSTEMS

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "PROMETTANT" -

né le [REDACTED] à [REDACTED] demeurant à [REDACTED]
[REDACTED], époux de [REDACTED], marié sous le régime de
la communauté, en date du [REDACTED]

Dénoté ci-après le "**PROMETTANT**".

- "BENEFICIAIRE" -

La **SOCIETE GAIA ENERGY SYSTEMS**, société par Actions Simplifiée, au capital de
1 000 000,00 €, dont le siège social est à MARSEILLE (13006), 146 Rue Paradis,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le
numéro 890 798 044, représentée par Monsieur Thibault REBOURCET, dûment
habilité à l'effet des présentes.

Dénotée ci-après le "**BENEFICIAIRE**".

- "INTERVENTION" -

[REDACTED], dont le siège social se trouve au [REDACTED]
[REDACTED], identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre
du Commerce et des Sociétés de [REDACTED] représentée par [REDACTED]
[REDACTED], son gérant.

Dénotée « l'**EXPLOITANT** »

Ci-après dénotés les « **Parties** »,

LESQUELS, ont convenu ce qui suit :

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 – OBJET

Le **BENEFICIAIRE** a pour activité l'acquisition, le négoce, l'étude, le
développement, la création et l'exploitation de centrales de production électrique à
partir de sources d'énergie renouvelable et notamment de Parcs Éoliens.

La présente promesse a pour objet la constitution de servitudes ci-après
« **Servitudes** » pour les besoins de la construction, de l'exploitation et du
démantèlement d'une éolienne, ci-après « **Éolienne** » telle qu'envisagée par le
BENEFICIAIRE, sur les seules parties de terrains nécessaires à cet effet (fonds
servant ci-après désigné) et moyennant l'indemnité prévue ci-après.

Le **PROMETTANT**, après avoir pris connaissance du plan des servitudes, ci-
annexé, promet, sous réserve de la levée d'option de la présente promesse par le
BENEFICIAIRE, de consentir les servitudes ci-après définies.

C.P

2

ARTICLE 2 – DESIGNATION

L'ensemble des servitudes réelles, ci-dessous définies, s'exerceront sur la
parcelle constituant le fonds servant au profit de la parcelle constituant le fonds
dominant sous réserve de la levée d'option mentionnée à l'article 6 des présentes.

Fonds servant :

A LA MOTTE (COTES D'ARMOR)

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZN	29	LES CANTONS	56 580 m ²

Fonds dominant(s) :

A LA MOTTE (COTES D'ARMOR)

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZN	28	LES CANTONS	27 680 m ²
ZN	29	LES CANTONS	56 580 m ²
ZN	30	LES CANTONS	46 590 m ²
ZN	60	LES TAILLES	8 490 m ²

A) INSTALLATION D'UNE CITERNE D'EAU

Le **PROMETTANT** donne au **BENEFICIAIRE** ainsi que ses préposés, mandataires,
prestataires, sous-traitants l'autorisation de :

- Réaliser tous les travaux, aménagements et installations nécessaires à
l'installation d'une citerne d'eau, ci-après la « Citerne », sur la parcelle
cadastrée ZN n°29, située sur la commune de La Motte et identifiée ci-
dessus,
- Accéder à cette parcelle afin de procéder à l'installation, l'entretien et la
maintenance de la Citerne.

Les travaux incluent notamment, sans que cette liste ne soit limitative :

- Installation de la Citerne dimensionnée pour répondre aux risques d'incendies
soit une capacité de 120 m³ dont les dimensions, données à titre indicatif,
sont les suivantes, sous réserve de nouvelles contraintes imposées par le
SDIS : 13.7 m x 10.88 m x 1,6 m,
- Création d'une plateforme permanente de pompage de 30 m² afin de garantir
l'accès aux services de secours en cas d'incendie,
- Préparation du terrain pour l'installation de la Citerne : terrassement
- Aménagement d'un chemin d'accès jusqu'à la Citerne de 3 m à 6 m de bande
roulante,
- Tous les travaux nécessaires au raccordement au réseau public d'eau.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à prendre en charge les frais d'achat, d'installation,
d'entretien et de maintenance de la Citerne conformément aux normes et
réglementations en vigueur.

ARTICLE 3 - INDEMNITE

La constitution des servitudes objets des présentes sera consentie et
acceptée moyennant le versement d'une indemnité forfaitaire annuelle de [REDACTED].

Cette indemnité sera répartie comme suit entre le **PROMETTANT** et
l'**EXPLOITANT** [REDACTED] pour le **PROMETTANT** et [REDACTED] pour l'**EXPLOITANT**

Cette indemnité sera versée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** et à
l'**EXPLOITANT** par annuité et d'avance le 31 janvier de chaque année. Dans le cas où
la constitution de servitude débiterait en cours d'année le premier versement sera
effectué au prorata temporis de l'année en cours et sera versé dans les soixante jours
suivant le début de la levée d'option.

C.P

3

ARTICLE 4 – REMISE EN ETAT

Au terme de la constitution des servitudes objet des présentes, le **BENEFICIAIRE** s'engage à restituer le fonds servant dans l'état où il l'avait trouvée au moment de la levée d'option.

Les Parties pourront établir, si elles le souhaitent, un état des lieux contradictoire. A défaut le **BENEFICIAIRE** utilisera le fonds servant dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit.

Par ailleurs, les Parties conviennent que tous les dégâts occasionnés entraînant la destruction des cultures, feront l'objet d'une indemnité de compensation visant à réparer le dommage direct subi par l'**EXPLOITANT** ou ses ayants droits sur la parcelle constitutive du fonds servant.

Le montant de cette indemnité est déterminé d'un commun accord entre les Parties suivant le barème de la Chambre d'Agriculture départementale compétente. Dans le cas où ce barème se révélerait inexistant ou inadapté à la situation, les Parties s'engagent à trouver une solution amiable pour évaluer la perte et déterminer le montant du dédommagement.

ARTICLE 5 - DUREE

La présente Promesse est consentie et acceptée pour une durée de **SEPT (7) ANNEES** entières et consécutives commençant à courir à compter de la signature des présentes.

Compte tenu des délais inhérents au développement et à l'instruction de l'Eolienne, des recours possibles et des investissements à réaliser, le **BENEFICIAIRE** bénéficie d'un droit de renouvellement pour la même durée, dans la limite d'un seul renouvellement.

ARTICLE 6 – LEVEE D'OPTION

La présente Promesse est soumise à la réalisation des conditions suspensives cumulatives suivantes :

1) L'absence d'éléments relatifs au foncier de nature à empêcher l'installation ou l'exploitation de l'Eolienne, notamment, l'absence de charge, de vices, de contraintes, d'inscription ou autres sûretés.

2) L'obtention par le Bénéficiaire de toutes les autorisations d'urbanismes, purgées définitivement de tous recours, nécessaires à la construction et l'exploitation du Parc Eolien et de ses équipements, à la réalisation des travaux et aménagement de raccordement conformément à la loi en vigueur ;

3) Que l'ensemble des études relatives à la faisabilité économique, technique et environnementale sont favorables au Projet ;

4) La signature entre le Bénéficiaire et le Gestionnaire du Réseau Public de Distribution d'un contrat de raccordement et d'un contrat d'achat d'électricité d'un montant ne remettant pas en cause la rentabilité du projet.

5) Obtention par le Bénéficiaire ou toute autre société du groupe GAÏA ENERGIE du financement bancaire pour le Projet.

6) L'étude de faisabilité économique présente un résultat positif validé par le(s) établissement(s) financiers participant au financement de l'investissement.

Ces conditions suspensives sont stipulées au seul bénéfice du **BENEFICIAIRE**, qui a la seule faculté d'y renoncer.

Le **BENEFICIAIRE** a la faculté, pendant toute la durée des présentes, à quelque moment que ce soit, de lever l'option pour former les servitudes objet des présentes. L'exercice de l'option par le **BENEFICIAIRE** est formalisé par lettre recommandée avec avis de réception notifiée au **PROMETTANT** à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Dans le cas où le **BENEFICIAIRE** n'a pas levé l'option dans le délai prescrit, la présente Promesse sera automatiquement caduque sans aucune formalité ou indemnité de par ni d'autre, à moins que le **BENEFICIAIRE** ne fasse savoir au **PROMETTANT** que nonobstant la non-réalisation des conditions suspensives ci-dessus visées, il renonce au bénéfice de ces dernières.

ARTICLE 7 - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**1) Substitution**

C.P

4

Chacune des Parties pourra substituer dans le bénéfice de la présente Promesse, ses ayants droits et toute personne physique ou morale de son choix sous réserve de la réalisation des conditions ci-après à laquelle est soumise la validité de cette substitution :

- que celle-ci ne porte pas atteinte à l'indivisibilité de la promesse,
- que le **BENEFICIAIRE** /le **PROMETTANT** reste solidairement tenue avec la personne substituée des obligations nées de la promesse, jusqu'à la réitération authentique, et
- que la substitution soit signifiée à l'autre Partie si elle n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.

2) Cession et transfert

En cas de cession ou de transfert de tout ou partie du fonds servant, de quelque façon que ce soit à un tiers, le **PROMETTANT** s'oblige à faire respecter l'intégralité des clauses des présentes par le tiers concerné, de telle façon que le **BENEFICIAIRE** ne puisse en aucune façon être inquiété en conséquence de cette cession ou ce transfert.

3) Réitération

En cas de levée d'option par le **BENEFICIAIRE**, les dispositions des présentes seront réitérées par acte authentique devant un notaire désigné par le **BENEFICIAIRE**, dans un délai maximum de **TROIS (3) mois** à compter de la levée de l'option.

ARTICLE 8 – FORCE OBLIGATOIRE

En cas de réalisation des conditions suspensives ci-avant déterminées, il est d'ores et déjà convenu que dans le cas où l'une des Parties refuserait de manière expresse ou implicite à régulariser l'acte authentique, conformément à ce qui a été précédemment édicté, l'autre Partie pourra la mettre en demeure par acte extrajudiciaire d'avoir à procéder à cette régularisation en l'étude du notaire désigné à la date qu'elle fixera.

Si la Partie ne régularise pas l'acte authentique, l'autre Partie sera en droit de solliciter l'indemnisation de son préjudice aux frais de la Partie défaillante.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS DIVERSES**DECLARATIONS**

Les Parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif, avec attribution de juridiction au Tribunal judiciaire du lieu de situation des servitudes objet de la présente Convention.

ANNEXES

Les Parties conviennent que les documents annexés à la présente Promesse en font partie intégrante et sont considérées comme formant un ensemble indivisible et indissociable.

MEDIATION

Les Parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par les Parties dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

Fait en **TROIS (3) exemplaires originaux**, le 28.01.25 à La Motte

Le PROMETTANT

L'EXPLOITANT

Le BENEFICIAIRE




SUBSTITUTION DE LA QUALITE DE BENEFICIAIRE

EXPOSE

En date du 28/01/2025, une promesse de constitution de servitudes sous condition suspensive a été signée, impliquant les parties suivantes :

██████████, né le ████████ à ████████, de nationalité ████████
demeurant le ██████████, marié sous le régime de la communauté
légale en date du ████████

Ci-après dénommé le « Promettant »

██████████ enregistré au RCS de ████████ sous le numéro ████████
sont le siège social se trouve au ██████████ et représenté par son
gérant ██████████,

Ci-après dénommé l'« Exploitant »

ET

La société GAÏA ENERGY SYSTEMS, société par Actions Simplifiée, au capital de un million d'euros (1 000 000,00 €), dont le siège social est à MARSEILLE (13006), 146 rue Paradis, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 890 798 044, représentée aujourd'hui par Thibault REBOURCET, son directeur général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « le Bénéficiaire »

SUBSTITUTION DE LA QUALITE DE BENEFICIAIRE

Ladite promesse offre au Bénéficiaire la faculté de substituer, conformément aux dispositions du 1) « Substitution » de l'article 7 « Charges et Conditions Générales », ci-après littéralement rapportée :

« ARTICLE 7 - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES 1) SUBSTITUTION

Chacune des Parties pourra substituer dans le bénéfice de la présente Promesse, ses ayants droits et toute personne physique ou morale de son choix sous réserve de la réalisation des conditions ci-après à laquelle est soumise la validité de cette substitution :

- que celle-ci ne porte pas atteinte à l'indivisibilité de la promesse,
- que le BENEFICIAIRE /le PROMETTANT reste solidairement tenue avec la personne substituée des obligations nées de la promesse, jusqu'à la réitération authentique, et
- que la substitution soit signifiée à l'autre Partie si elle n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.»



1

La Société GAÏA ENERGY SYSTEMS fait, dès à présent, usage de cette faculté au profit de la société ci-après désignée :

La SOCIETE D'EXPLOITATION DU PARC EOLIEN ENERGIE DES CORCÉES, société par Actions Simplifiée, au capital de 10.000,00 €, dont le siège social est à SAINT-BRIEUC (22000), 53 BD CARNOT, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-BRIEUC sous le numéro 940 992 894, représentée par Monsieur Thibault REBOURCET, son président.

Le Promettant et l'Exploitant désignés en tête des présentes seront notifiés de cette substitution.

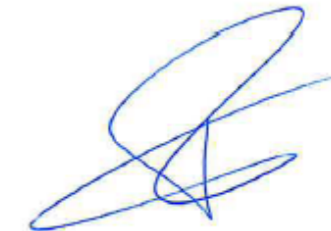
Pour faire valoir ce que de droit.

Fait à Marseille, le 20/12/25

Société GAÏA ENERGY SYSTEMS
Représentée par Thibault REBOURCET

SOCIETE D'EXPLOITATION DU PARC
EOLIEN ENERGIE DES CORCÉES
Représentée par Thibault REBOURCET

GAÏA ENERGY SYSTEMS
146 RUE PARADIS
13006 MARSEILLE
RCS 890 798 044 Marseille

2

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC ET PRIVE

COMMUNE DE LA MOTTE / GAIA ENERGY SYSTEMS

ENTRE

La **COMMUNE** de La Motte, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Côtes d'Armor ayant son siège social en la mairie de La Motte (22 600).

Représentée par son Maire en exercice, Monsieur Henri FLAGEUL, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 2022, dont une copie certifiée conforme visée par la Sous-Préfecture le 25 octobre 2022 est demeurée annexée aux présentes.

Ci-après désignée la « **COMMUNE** » ou le « **PROPRIETAIRE** »

D'UNE PART,

La **SOCIETE GAÏA ENERGY SYSTEMS**, Société par Actions Simplifiée, au capital d'un million d'euros (1 000 000,00 €), dont le siège social est MARSEILLE (13006), 146 rue Paradis, enregistré au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 890 798 044, représentée par son directeur général, Thibault Rebourcet dûment habilité.

Ci-après dénommée l'« **OCCUPANT** » ou « **LA SOCIETE** »

D'AUTRE PART,

Ci-après désignées les « **Parties** » et séparément la « **Partie** »,

- Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment les articles L 2122-1 à L 2122-4 ; ainsi que l'article L3111-1,
- Vu la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la Transition Énergétique Pour la Croissance Verte,
- Vu la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat,
- Vu la délibération du Conseil Municipal de La Motte en date du 19 octobre 2022.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

La **SOCIETE** envisage de développer, construire et exploiter un parc éolien, ci-après le « **Parc** », dans la zone d'étude tel qu'indiquée sur le plan, ci-annexé, ci-après le « **Projet** ».

Au titre de sa volonté de participer au développement des énergies renouvelables, la **COMMUNE** consent à mettre à disposition des voiries faisant partie de son domaine public et privé, afin que la **SOCIETE** puisse développer, exploiter et démanteler le Parc, aux fins et conditions décrites dans la présente convention, ci-après la « **Convention** ».

La présente Convention est constitutive de droits réels au sens de l'article L.2122-6 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**ARTICLE 1** OBJET DE LA CONVENTION

La **COMMUNE** met à disposition de l'**OCCUPANT** les voiries de son domaine public et privé, désignées à l'article 2 des présentes, pour permettre dans le cadre du **Projet** :

- **Le survol des pales**

Pour les besoins de la construction, de l'exploitation et de la maintenance du Parc une flèche de grue et les pales de certains aérogénérateurs vont survoler les voiries du domaine public et privé, ce que la **COMMUNE** accepte expressément.

- **L'accès et le passage**

Les travaux d'aménagement et de construction, ainsi que les activités d'exploitation, de maintenance et de démantèlement du Parc nécessitent que la **SOCIETE**, ses ayants droits, préposés et intervenants puissent traverser, accéder et emprunter les voiries du domaine public ou privé de la **COMMUNE**, et éventuellement de créer de nouveaux accès ou de renforcer les existants pour accéder au Parc, ce que la **COMMUNE** accepte expressément.

- **Le passage de câbles**

Les travaux d'aménagement, de construction, ainsi que les activités d'exploitation, de maintenance et de démantèlement du parc nécessitent que la **SOCIETE**, ses ayants droits, préposés et ses intervenants effectuent tous les travaux de câblage nécessaires, à la fois en surface et souterrain, sur les voiries du domaine public ou privé de la **COMMUNE**, afin de connecter les différentes installations du parc entre elles et/ou au réseau électrique public, ce qu'elle accepte expressément.

ARTICLE 2 DESIGNATION

Les voiries mises à disposition de l'**OCCUPANT** sont situées sur la Commune de La Motte (22 600) et sont ci-dessous désignées :

	Référence cadastrale	Contenance (m ²)	Adresse
Chemin agricole n°1	ZN 19	6 460	LES MINIERES 22600 LA MOTTE
Chemin agricole n°2	ZN 27	4 090	LES CANTONS 22600 LA MOTTE
Chemin agricole n°3	ZN 44	5 990	LES TAILLES 22600 LA MOTTE
Chemin agricole n°4	ZN 31	970	LES CANTONS 22600 LA MOTTE
Chemin agricole n°5	ZM 11	5 820	LES LANDES 22600 LA MOTTE
Route communale n°1			Entre le Chenot et la Secouette
Route communale n°2			Entre la Secouette et les Ecoupées
Route communale n°3			Entre Kersept et Bel Orient

Un plan prévisionnel approuvé par les Parties, sur lequel figurent les voiries ci-avant désignées, est demeuré ci-annexé.

La **COMMUNE** accepte dès à présent que les voiries objet de la Convention sont amenées à évoluer en fonction des contraintes administratives et environnementales. La **COMMUNE** consent dès à présent que la **SOCIETE** pourra bénéficier, dans la limite des voiries permettant d'accéder à la zone d'implantation indiquée sur le plan prévisionnel, d'une mise à disposition sur d'autres voiries de son

domaine. Cette évolution fera l'objet d'un avenant à la présente Convention. La SOCIETE communiquera à la COMMUNE toutes les informations utiles.

Dans l'hypothèse où la désignation des voiries ci-dessus visées viendrait à être modifiée par suite d'un quelconque changement cadastral, la présente Convention s'appliquera de plein droit aux nouvelles désignations qui se seraient ainsi substituées aux anciennes.

ARTICLE 3 DUREE DE LA CONVENTION

La présente Convention prend effet à compter de la date de signature des Parties.

Elle est consentie et acceptée pour une durée de **TRENTE (30) ANNEES** qui commencera à courir à compter de la date effective de la mise en service industrielle du Parc.

La mise en service est définie comme la date à laquelle intervient la première injection d'électricité produite par le Parc dans le réseau électrique, dans le cadre d'un contrat d'achat d'électricité.

Il est rappelé à la SOCIETE que la présente Convention revêt, conformément à l'article L.2122-3 du CGPPP, un caractère précaire et révocable.

ARTICLE 4 EXPLOITATION, MAINTENANCE ET DEMANTELEMENT

Le Projet prévoit l'installation de plusieurs éoliennes. L'OCCUPANT s'engage à installer des éoliennes neuves et à procéder à leur maintenance régulière pour permettre leur fonctionnement optimal.

En tant que représentant de la COMMUNE, Monsieur le Maire prend acte que le Parc, soumis au régime d'autorisation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sera démantelé aux frais de l'OCCUPANT et le site remis en état conformément à l'Arrêté Ministériel du 26 août 2011 modifié par l'Arrêté du 6 novembre 2014 et du 22 juin 2020 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.

ARTICLE 5 OBLIGATIONS DES PARTIES

5.1 Obligations de l'OCCUPANT

L'OCCUPANT s'engage à :

- Etablir un état des lieux contradictoire avant l'ouverture du chantier de construction et avant le chantier de démantèlement du Parc. Ces états des lieux seront réalisés par huissier aux frais exclusifs de la SOCIETE sur les voiries objets des présentes.
- Prévenir immédiatement la COMMUNE de toutes dégradations qu'il constaterait,
- Etablir un nouvel état des lieux contradictoire entre la COMMUNE et la SOCIETE à la fin du chantier de construction et de démantèlement du Parc. Toute dégradation constatée devra faire l'objet d'une remise en état dans les trois (3) mois suivant la réception des chantiers, aux frais exclusifs de la SOCIETE.
- Remettre dans leur état initial les aménagements créés sur les voiries lors des chantiers, sauf volonté contraire de la COMMUNE.
- Signer la bonne réception des chantiers de construction et de démantèlement, notamment sur ses aspects voiries, avec l'accord de la COMMUNE.

- Prendre à sa charge les frais liés à la remise en état des accès éventuellement dégradés lors des opérations de maintenance du Parc pendant son exploitation

Les Parties reconnaissent que l'OCCUPANT est uniquement responsable des éventuelles dégradations des voiries objet des présentes, survenues en phase chantier de construction et de démantèlement.

La SOCIETE demeure responsable, pendant toute la durée de Convention, des accidents ou dommages qui pourraient résulter du surplomb, et/ou de l'utilisation par elle-même du réseau de câblage. La SOCIETE déclare être assurée à cet effet, et s'engage à produire tous justificatifs de l'existence des polices d'assurances, à première demande de la COMMUNE.

5.2 Obligations de la COMMUNE

La COMMUNE s'engage à :

- Consentir à la mise à disposition les voiries, ci-dessus désignées, et ne rien faire qui puisse troubler la jouissance paisible, par l'OCCUPANT, de ses voiries ;
- Apporter son concours à la SOCIETE, dans toute la mesure utile ou nécessaire, pour toute assistance en vue des démarches et demandes d'autorisations administratives, visant à la bonne conduite du chantier ;
- Assurer l'entretien des plateformes du Parc situées sur le banc communal de La Motte et des voiries existantes et créées par la SOCIETE de manière à ce que ces voiries et plateformes puissent rester accessibles et utilisables pendant les travaux, l'exploitation, la maintenance et le démantèlement du Parc. La COMMUNE effectuera le(s) passage(s) annuel(s) nécessaire(s) pour assurer cet entretien. L'entretien des plateformes se fera sans l'utilisation de produits phytosanitaires.
- Procéder au déneigement des plateformes du Parc, des voiries objet des présentes de sorte à ce que la SOCIETE puisse avoir accès au Parc en toutes circonstances.

Les interventions ultérieures de la COMMUNE reconnues indispensables à l'accomplissement de la présente Convention ou de ses conséquences sont régulièrement autorisées en vertu de la délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 2022 susvisée.

ARTICLE 6 REDEVANCE

La présente Convention est consentie et acceptée en contrepartie d'une redevance annuelle de [REDACTED] à compter de la mise en service du Parc, définie comme la date à laquelle intervient la première injection d'électricité produite par le Parc dans le réseau public d'électricité, payable pour la première fois dans le mois suivant la date de mise en service puis au plus tard le 31 janvier de chaque année pour les douze mois de l'année civile commencée. Pour la première durée d'exploitation courue entre la mise en service du Parc et la fin de l'année civile considérée, ce montant sera calculé au prorata temporis du nombre de mois d'exploitation.

L'indemnité annuelle sera révisée le 31 janvier de chaque année et pour la première fois le 31 janvier de l'année suivant la mise en service du Parc.

L'indice d'indexation sera calculé selon la formule ci-après :

$$L = 0,4 + 0,4 (I_{CHTrevTS} / I_{CHTrevTS_0}) + 0,2 (FM_{0ABE0000} / FM_{0ABE0000_0})$$

Avec :

ICHTrevTS : Valeur définitive de la dernière valeur connue au 1^{er} novembre de chaque année de l'indice du coût horaire du travail révisé -tous salariés- Indices mensuels - Industries mécaniques et électriques (référence : 1565183)

FMOABE0000 : Valeur définitive de la dernière valeur connue au 1^{er} novembre de chaque année de l'indice des prix à la production de l'industrie française - Ensemble de l'industrie - A10 BE- Marché français -Prix départ usine.

ICHTrevTS₀ et FMOABE0000₀ : valeur définitive des dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat d'électricité.

Le premier indice de comparaison sera postérieur d'une année à l'indice de base.

En cas de cessation de publication et de disparition de l'indice choisi, et si l'INSEE publie un nouvel indice destiné à le remplacer, la redevance se trouvera de plein droit indexée sur le nouvel indice, et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Si l'INSEE ne publie pas de nouvel indice, les Parties s'engagent à choisir de bonne foi un nouvel indice reflétant, le plus exactement possible le prix de vente de l'électricité à l'échelon national, sur la variation duquel l'indexation sera calculée.

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert choisi d'un commun accord, ou désigné à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal Administratif compétent.

ARTICLE 7 TRANSMISSION DES ENGAGEMENTS

En cas de changement ou de renouvellement des instances représentatives, la **COMMUNE** s'engage à transmettre et faire respecter l'ensemble des engagements pris dans la présente Convention.

ARTICLE 8 SUBSTITUTION

Dès lors que la Société d'Exploitation du Parc Eolien (SEPE) Energie des Corcées sera créée, la **SOCIETE** pourra, après simple information à la commune, céder ou transférer ses droits issus de la présente Convention et apporter ces droits à la SEPE Energie des Corcées ainsi créée. La SEPE Energie des Corcées s'engagera alors directement envers la commune à respecter l'intégralité des conditions stipulées dans la présente Convention.

ARTICLE 9 RESILIATION**9.1 Résiliation à l'initiative de la Commune****Résiliation aux torts de l'Occupant**

A défaut de paiement d'un seul terme de la redevance à son échéance ou en cas d'inexécution par l'**OCCUPANT** de l'une quelconque des obligations mises à sa charge par la présente Convention, et à l'expiration d'un délai de TROIS (3) mois à compter de la réception d'une mise en demeure restée sans effet, la présente Convention sera résiliée de plein droit et sans indemnité.

9.2 Résiliation à l'initiative de l'Occupant

L'**OCCUPANT** pourra, à tout moment et pour tout motif, résilier la présente Convention moyennant le respect d'un préavis de TROIS (3) mois. Cette résiliation ne donnera lieu au paiement d'aucune indemnité.

Le délai de préavis ci-dessus mentionné commencera à courir à compter de la réception par la **COMMUNE** d'une lettre recommandée avec accusé de réception lui notifiant la décision de l'**OCCUPANT**.

ARTICLE 10 FRAIS

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

ARTICLE 11 ÉLECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 12 ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes sera soumise, à défaut d'accord amiable des Parties, au Tribunal Administratif du lieu d'implantation du Parc Eolien.

ARTICLE 13 REITERATION DE LA CONVENTION

Les Parties s'engagent à réitérer la présente Convention par acte authentique sous réserve d'obtention de tous les accords et autorisations nécessaires à la construction et l'exploitation du Parc dans les deux (2) mois suivants la demande faite par la **SOCIETE** à la **COMMUNE**.

ARTICLE 14 ANNEXES

Les pièces ci-après annexées font partie intégrante de la présente Convention.

ARTICLE 15 PUBLICITE

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

Fait à La Motte, le [18-02-2025]. En 2 exemplaires.

<p>La Société Représentée par Monsieur Thibault REBOURCET</p> <p style="text-align: center;"><i>Thibault REBOURCET</i></p> <p style="text-align: center;"><small>✓ Certified by yousign</small></p>	<p>La Commune de La Motte Représentée par Henri FLAGEUL, dûment habilité</p> <p style="text-align: center;"><i>Henri Flageul</i></p> <p style="text-align: center;"><small>✓ Certified by yousign</small></p>
---	---

ANNEXE 1: Délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 2022



MAIRIE DE LA MOTTE (22600)

Tél. 02.96.25.40.03
courriel : contact@mairielamotte.frEnvoyé en préfecture le 25/10/2022
Reçu en préfecture le 25/10/2022
Affiché le 25/10/2022
ID : 922-212201002-20221019-DE2022_00-DEEnvoyé en préfecture le 25/10/2022
Reçu en préfecture le 25/10/2022
Affiché le 25/10/2022
ID : 922-212201002-20221019-DE2022_00-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° : DE2622/56

L'an deux mille vingt-deux, le dix-neuf octobre à vingt heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire, salle de la Mairie, sous la présidence de Henri FLAGEUL, Maire.

Présents : Stéphane FOUCAULT – Jocelyne LE TINNIER – Robert MOISAN – Michel HARNOIS – Brigitte LE DUC – Lionel NOURY – Annie LE GOFF – Laurent CARREE – Lionel LE SAUX – Rosalyne URVOY – Gwenaëlle LAQUENAN – Erwan OLLIVRO – Stéphanie BOUVET – Paulette GICQUEL – Martine VALLEE – Philippe BIDAN – Hervé LE DOUCEN

Absente Excusée : Christelle URVOIX pouvoir à Michel HARNOIS

Secrétaire de séance : Stéphanie BOUVET

Membres en exercice : 19 Présents : 18 Représentés : 1 Votants : 19

PROJET DE PARC ÉOLIEN :

M. Le Maire explique avoir été sollicité à plusieurs reprises pour l'implantation de projets éoliens sur la commune. Certains ont été abandonnés (problème de compatibilité avec l'aviation militaire), d'autres sont en cours d'étude (lande du cran sur la commune de PLOUGUENAST-LANGAST). Un nouveau projet porté par l'entreprise GAÏA ENERGY, en partenariat la Société d'Economie Mixte Energies 22 dont le SDE22 est l'actionnaire majoritaire (60%), a été présenté en vue d'être développé sur le territoire de notre Commune.

M. THIBAUT REBOURCET, directeur développement, Mme Claire PETERS, chef de projets, pour l'entreprise GAÏA ENERGY SYSTEMS ainsi que M. Vincent LUCAS, directeur du SEM ENERGIES 22 sont venus présenter le projet.

GAÏA ENERGY SYSTEMS a pour actionnaires des sociétés familiales privées, déjà actives depuis 2005 dans le domaine des énergies renouvelables, pour la plupart actionnaires du groupe de Travaux Publics NGE.

GAÏA ENERGY SYSTEMS et la SEM Energies 22 envisagent de configurer le projet de parc éolien selon les implantations possibles et une harmonie paysagère concertée avec les riverains et les autorités. La réglementation actuelle impose que l'implantation d'éoliennes respecte une distance minimale de 500 m vis-à-vis des habitations. De plus différents paramètres tels que les zones humides, le respect de la faune (chauve-souris) et de la flore sont également à prendre en considération. Afin de mieux appréhender tout cet environnement, une première phase d'études, d'une durée d'un an (afin de mener une observation précise durant les 4 saisons) sera menée. Celle-ci intégrera également des études acoustiques et paysagères.

Le projet repose sur l'implantation d'un maximum de 4 éoliennes, d'une hauteur de 150 m, au nord de la Commune sur un site situé entre la limite avec la Commune de PLOUGUENAST et les lieu-dits « le chenôt » et « la taille boscher ». Ce site présente l'avantage de disposer de plusieurs chemins de desserte.

M. REBOURCET précise que des propriétaires ont déjà été contactés mais qu'il n'y aura pas de démarchage si la municipalité émet un avis défavorable. Dans ce cas, le projet sera abandonné.

M. LUCAS, ajoute que le SEM ENERGIE 22 travaille actuellement sur la possibilité de devenir un fournisseur d'énergie en vendant localement l'énergie produite. Ce dispositif serait une première en France et permettrait de limiter l'inflation des coûts de l'électricité.

Interrogé sur le risque de faillite de son entreprise qui rendrait impossible le démantèlement du parc en fin de contrat, M. REBOURCET explique que lors de la création du parc, une garantie bancaire est bloquée afin d'anticiper une telle situation.

Le soutien de la municipalité est sollicité pour poursuivre les études et permettre d'aller à la rencontre des propriétaires fonciers et de leurs exploitants, puis des autorités concernées.

Ces études constituent un préliminaire essentiel qui permettra notamment d'évaluer les impacts sur l'environnement, de réaliser des études de vents afin de finaliser l'insertion paysagère du parc et de déterminer sa viabilité économique.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le Conseil Municipal :

- Décide de donner une suite favorable à cette étude ;
- Affiche son soutien à la poursuite du développement de ce projet éolien ;
- Valide la création d'un comité de suivi dont la composition sera proposée par la commune et pourra notamment comprendre des citoyens désireux de s'impliquer dans le développement des énergies renouvelables sur le territoire communal ;
- Donne tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour signer les documents s'y rattachant

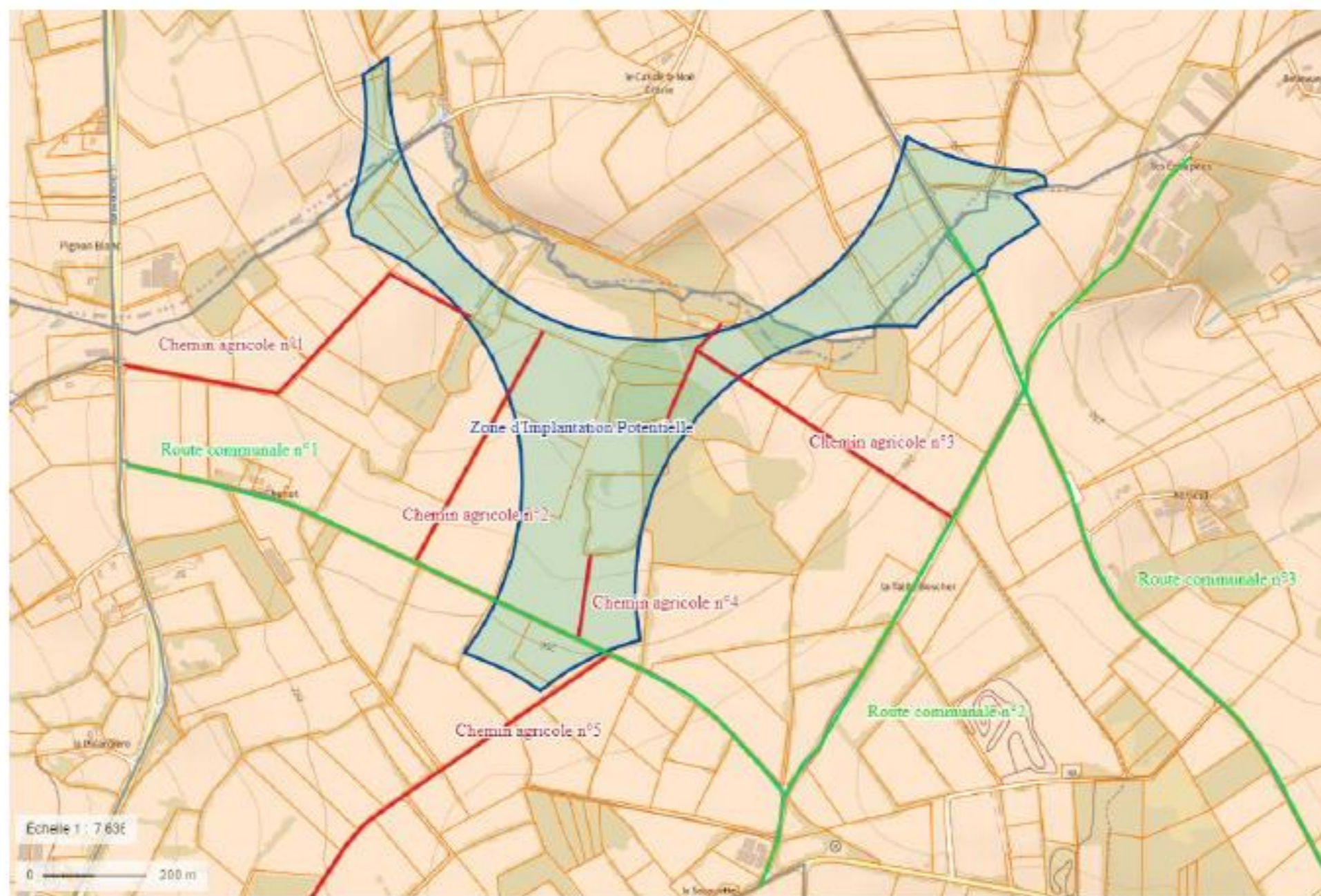
Secrétaire de séance
Stéphanie BOUVET



Pour extrait conforme,
Le Maire,
Henri FLAGEUL



ANNEXE 2 : La zone d'implantation prévisionnelle du Projet éolien et voiries mise à disposition



La Motte // Convention d'occupation du domaine public

9

H.F. T.R.