

F E A

France Energies Agricoles

**PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ET/OU DE CONVENTION
D'INDEMNISATION DE CONSTITUTION DE SERVITUDES EN VUE DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'EXPLOITATION D'UN PARC EOLIEN**

Responsable : Arnaud Diependaele

Contact : 06.73.33.21.04

a.diependaele@fea-enr.com

Date de Signature : 15 JAN. 2021

Contact propriétaire :

Pierre-Louis VANDEPUTTE
13 Hameau de Canlers 02800 Travecy

Contact exploitant :

SCEA de Canlers
13 Hameau de Canlers 02800 Travecy

Parcelles:

Liez 02 : AD9, AE8, 11, 12, 13

Remigny 02 : ZH 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 42

FRANCE ENERGIES AGRICOLES
3 rue Georges Pompidou 02300 Chauny

Table des matières

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ET/OU DE CONVENTION D'INDEMNISATION DE CONSTITUTION DE SERVITUDES en vue de la construction et de l'exploitation d'un parc éolien	1
PREAMBULE	4
PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ET/OU DE CONSTITUTION DE SERVITUDES	5
OBJET DE LA PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ET/OU DE CONSTITUTION DE SERVITUDES	6
Article 1 : Le Bail.....	6
Article 2 : Objet de la promesse.....	6
Article 3 : Obligation d'information de la part du BENEFICIAIRE.....	6
Article 4 : Désignation des Terrains objet de la promesse	7
Article 5 : Durée de la promesse.....	7
Article 6 : Transfert de Risques	8
Article 7 : Obligation de Non-Concurrence	8
Article 8 : Obligations du PROPRIETAIRE et du FERMIER.....	8
Article 9 : Conditions du Bail Emphytéotique	9
Article 10 : Redevances, indemnités et mutualisation	10
Article 11 : Exploitation et obligation d'entretien du BENEFICIAIRE	11
Article 12 : Responsabilités et assurances	11
Article 13 : Démantèlement.....	11
Article 14 : Frais à la charge du BENEFICIAIRE	12
Article 15 : Régularisation du bail emphytéotique :	12
Article 16 : Régularisation des constitutions de servitudes.....	12
Article 17 : Indemnisation des dommages causés par le BENEFICIAIRE.....	14
Article 18 : Faculté de renonciation-rétractation	14
Article 19 : Pouvoirs et autorisations consentis par le propriétaire et le fermier	14
Article 20 : Dispositions diverses	15
Liste des annexes	17
ANNEXE 1 : DESIGNATION DES PARCELLES.....	18
ANNEXE 2 : LOCALISATION ZONE DE PROJET	19
ANNEXE 3 : Convention conclue en vue de l'étude de faisabilité du projet éolien et Autorisations administratives ...	20
Annexe 4 : Contraintes et Conditions Particulières	22
ANNEXE 5 : INFORMATION SUR LES CONDITIONS DE DEMANTELEMENT ET DE REMISE EN ETAT DU SITE EN FIN D'EXPLOITATION – AVIS DU PROPRIETAIRE (Article D181-15-2 du Code de l'environnement).....	23
Annexe 6 : Indexation du Loyer et des Indemnités	25
Annexe 7 : Description des Installations d'un Parc Eolien	26
Annexe 8 : Schéma Illustratif 1	27
Annexe 9 : Schéma Illustratif 2	28

Annexe 10 : Principes et Recommandations Concernant la Prise Illégale d'Intérêt.....	29
ANNEXE 11 : DOCUMENT D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE	30
Annexe 12 : Formulaire de Rétractation.....	31
ANNEXE 13 : CONSENTEMENT AU TRAITEMENT DE VOS DONNEES	32

PREAMBULE

Le **BENEFICIAIRE** de la présente convention est une société ayant pour activité l'étude de projets éoliens à des fins de production d'électricité par l'utilisation des énergies renouvelables, et notamment de l'énergie éolienne.

Le/les propriétaire(s), usufruitier(s), nu-propriétaire(s), des terrains ci-après les « BIENS », sont désignés comme le « **PROPRIETAIRE** ».

L'exploitant agricole, est ici désigné comme le « **FERMIER** ».

Le présent contrat constitue une **PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ET/OU DE CONSTITUTION DE SERVITUDES** conférant au **BENEFICIAIRE**, la mise à disposition du/des BIEN(S) afin de lui permettre de réaliser l'ensemble des études nécessaires à la réalisation du parc éolien sur le/les BIEN(S) objets de la promesse présentées ci-après.

Les différentes étapes permettant la réalisation d'un projet éolien sont les suivantes :

- Repérage et analyse préalable des sensibilités, servitudes et contraintes du site,
- Prise de contact avec la collectivité pour définir une zone d'étude,
- Réservation des surfaces par promesse de bail et/ou de constitution de servitudes au profit du BENEFICIAIRE,
- Étude approfondie des sensibilités, servitudes et contraintes du site,
- Réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement,
- Dépôt de la demande d'Autorisation Environnementale au titre de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), comprenant l'étude d'impact et les pièces relatives à la demande de dérogation d'espèces protégées, à l'autorisation de défrichement, à l'autorisation d'exploiter au titre du Code de l'Energie ou au permis de construire,
- Instruction de la demande d'Autorisation Environnementale par les Services de l'Etat,
- Enquête publique,
- Étude du raccordement avec EDF,
- Signature de l'arrêté d'Autorisation Environnementale par le Préfet. Dans le cas d'un refus, le **BENEFICIAIRE** pourrait être amené à déposer un recours devant une juridiction administrative, ce qui aurait pour effet de prolonger le délai de la convention, objet des présentes,
- Préparation du financement,
- Signature des baux et servitudes nécessaires à l'emprise d'implantation,
- Début des travaux (durée du chantier environ 6 à 12 mois),
- Mise en service du parc éolien, exploitation pendant 25 à 35 ans,
- Démantèlement en fin d'exploitation (décret du 23 août 2011 pris pour l'application de l'article L.553-3 du Code de l'environnement et loi n°2010-788 du 12 juillet 2010)

Afin de permettre une meilleure compréhension des divers engagements contenus dans la présente Convention, deux schémas illustratifs (**Annexe 8 et 9**), ont été annexé à ce document. .

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ET/OU DE CONSTITUTION DE SERVITUDES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société **FRANCE ENERGIES AGRICOLES**, Société par actions simplifiée au capital de 10.000,00 euros, Enregistrée au RCS de Saint Quentin sous le numéro 883833931. Dont le siège social est sis, 3 rue Georges Pompidou 02300 Chauny. Représenté par son Président, Monsieur Arnaud Diependaele, dûment habilité aux présentes ou toute personne dûment habilitée, avec la faculté de substituer toute personne physique ou morale qui leur plairait, agissant en qualité de développeur de parc éolien,

ci-après dénommé le « **BENEFICIAIRE** »,

DE PREMIERE PART

ET :

Agissant en tant que propriétaire :

Pierre-Louis VANDEPUTTE	Nu-propriétaire	13 Hameau de Canlers 02800 Travecy
-------------------------	-----------------	------------------------------------

Ci-après ensemble dénommé(s) « **LE PROPRIETAIRE** »,

DE SECONDE PART

ET :

Agissant en qualité de Fermier agricole du/des BIEN(S) :

SCEA de Canlers		13 Hameau de Canlers 02800 Travecy
-----------------	--	------------------------------------

Ci-après dénommé le « **FERMIER** »,

DE TROISIEME PART

OBJET DE LA PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ET/OU DE CONSTITUTION DE SERVITUDES

Article 1 : Le Bail

Le Propriétaire consent définitivement au bail emphytéotique (*contrat qui fait naître un droit au profit du preneur à l'image d'un droit de propriété*) ci-après (« Bail »). Le **BENEFICIAIRE** l'accepte en tant que promesse. La naissance des effets du Bail est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives définies ci-après (**Article 2 et 3**).

A l'intérieur de terrains définis en **Annexe 1**, Le **BENEFICIAIRE** peut prendre à Bail une ou plusieurs emprises dans la mesure de :

- QUATRE MILLE (4 000) m² maximum d'emprise permanente par éolienne
- DEUX CENTS (200) m² maximum par poste de livraison

Ces fourchettes correspondent aux besoins habituellement rencontrés, qui varient entre deux limites selon la topographie des lieux, le type de machines implantées, les exigences de leur constructeur et les autorisations, d'urbanisme et d'environnement.

Si le **BENEFICIAIRE** décidait de prendre à bail les BIENS, les parcelles feraient l'objet d'une division cadastrale, établie aux frais du **BENEFICIAIRE**, à quoi le **PROPRIETAIRE** et le **FERMIER** consentent par avance.

Article 2 : Objet de la promesse

En vertu du présent contrat, le **PROPRIETAIRE** et le **FERMIER** octroient au Bénéficiaire la faculté de :

- réaliser l'ensemble des études de faisabilité sur le/les BIEN(S) en vue de l'installation d'un parc éolien, à cet effet, le **PROPRIETAIRE** et le **FERMIER** s'engagent à réitérer ces pouvoirs dans toute autre forme éventuellement requise, dans les huit jours de la demande qui leur sera faite par le **BENEFICIAIRE** ;
- prendre à bail emphytéotique tout ou partie des parcelles constituant le/les BIEN(S), dont la désignation précise figure à l'**Article 4** de la présente convention, de ce fait le **PROPRIETAIRE** et le **FERMIER**, s'engagent à signer un avenant au bail rural en vigueur qui aura pour effet d'exclure de ce bail rural les surfaces nécessaires aux installations faisant partie de l'emprise du projet ;
- constituer des servitudes réelles de chemin d'accès, et/ou de survol, et/ou passage de câbles et/ou de tréfonds, de passage d'engins, de personnes, d'obstacles au vent et plus généralement les emprises nécessaires à la construction et l'exploitation du parc éolien, et pour une durée temporaire et/ou équivalente à la durée du bail sur le/les BIEN(S) désigné(s) à l'**Article 4** ;

afin de permettre l'implantation, l'exploitation et l'entretien, par le **BENEFICIAIRE**, de tout ou partie d'un Parc Eolien.

Pour se faire, le **PROPRIETAIRE** et le **FERMIER**, s'engagent à consentir en vertu du présent contrat ou par acte séparé, sur tout ou partie des objets de la Promesse, un Bail Emphytéotique, et/ou toute convention de servitudes au profit du **BENEFICIAIRE** sur la surface nécessaire à l'installations ci-après désigné « **L'EMPRISE** », et à compter de la décision du **BENEFICIAIRE** d'implanter le parc éolien et ses équipements annexes pour lesquels il aura obtenu les autorisations nécessaires.

Article 3 : Obligation d'information de la part du BENEFICIAIRE

Pendant la durée de la présente PROMESSE, le **BENEFICIAIRE** s'engage à informer le **PROPRIETAIRE** et le **FERMIER** de l'avancement et de l'évolution des études d'implantation voire le cas échéant de l'existence ou non d'une action judiciaire contre l'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE.

En contrepartie des droits octroyés par la présente promesse, le **BENEFICIAIRE** s'engage dès la signature de celle-ci, à Informer **PROPRIETAIRE** et le **FERMIER** des résultats :

- De l'étude de faisabilité ;
- De l'étude d'implantation ;
- De la faisabilité ou non du parc éolien ;
- De la décision de dépôt d'une demande d'Autorisation Environnementale auprès de l'administration par le Bénéficiaire ;
- De la nécessité ou non de la signature d'un bail emphytéotique, selon si le/les BIEN(S) sont concernés par l'installation d'une éolien, ou de tout autre équipement.

Dans ce dernier cas, **PROPRIETAIRE et le FERMIER**, s'engagent toutefois à accepter toutes servitudes requises pour l'implantation du parc éolien comme mentionnées à l'**article 2** et moyennant une indemnité précisée à l'**article 10**.

La mise à disposition des BIENS est consentie à titre gratuit et emporte l'engagement du **BENEFICIAIRE** de réaliser ses propres études de faisabilités.

Article 4 : Désignation des Terrains objet de la promesse

Le/les terrain(s) ci-après désigné(s) le/les **BIEN(S)** appartenant au **PROPRIETAIRE** et exploité par le **FERMIER**, objet de la présente promesse, sont définis dans le tableau ci-après :

Commune	Lieudit	Section	N°	Surface Ha
Liez 02	Le bois du Quenet	AD	9	22,1803
Liez 02	Le bois de canlers	AE	8	0,6199
Liez 02	Le bois de canlers	AE	11	0,8599
Liez 02	Le bois de canlers	AE	12	0,1030
Liez 02	Le bois de canlers	AE	13	9,4518
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	22	0,0045
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	23	0,3455
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	24	3,2160
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	25	13,7006
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	26	9,7712
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	27	0,1872
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	28	9,2796
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	42	30,1775

Soit au total13... parcelle(s).

Article 5 : Durée de la promesse

Cette promesse est conclue pour une durée de **5 (cinq) années** à compter de ce jour. Elle s'éteindra à la plus proche des dates suivantes :

- Soit de plein droit à l'issue d'un délai de **5 (cinq) ans** à compter de ce jour,
- Soit par décision du **BENEFICIAIRE** d'abandonner le projet qui en informera le **PROPRIETAIRE et le FERMIER** par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- Soit par la signature du BAIL Emphytéotique, et/ou toute convention de servitudes.

Nonobstant ce qui précède, et compte tenu de la lenteur de certaines procédures, le **BENEFICIAIRE** se garde la faculté d'obtenir de la part du **PROPRIETAIRE et du FERMIER** une prorogation de plein droit de **cinq (5) années** de la durée de

la PROMESSE, dans l'hypothèse où le **BENEFICIAIRE** fournirait au **PROPRIETAIRE** et au **FERMIER**, un mois au moins avant le terme de la PROMESSE, les éléments écrits attestant du lancement des études techniques et/ou environnementales, du dépôt de la Demande d'Autorisation Environnementale ou de l'avancement de la procédure de raccordement.

Par ailleurs, il est ici rappelé aux Parties signataires des présentes que dans l'hypothèse où l'Autorisation Environnementale ferait l'objet d'une quelconque action devant la juridiction administrative pouvant causer un ralentissement du projet, la durée mentionnée ci-dessus serait prolongée d'autant à l'expiration du terme de la PROMESSE et de sa prolongation par simple courrier adressé aux Parties par lettre recommandée avec avis de réception.

Article 6 : Transfert de Risques

Les risques de modification ou de détérioration des BIENS seront supportés par le **PROPRIETAIRE** jusqu'à l'entrée en jouissance des biens par le **BENEFICIAIRE** dans les délais impartis. Ces risques seront transférés au **BENEFICIAIRE** dès la mise à disposition des BIENS par le **PROPRIETAIRE** dans les délais impartis.

Article 7 : Obligation de Non-Concurrence

Pendant toute la durée de la PROMESSE, du **BAIL** et des **SERVITUDES**, le **PROPRIETAIRE** s'interdit de donner à bail un autre terrain dont il est propriétaire dans un rayon de deux (2) kilomètres du PROJET, pour l'exploitation d'une activité concurrente à celle du **BENEFICIAIRE**. Il est ici précisé que par activité concurrente, le **BENEFICIAIRE** entend toute activité de production d'énergies renouvelables de type industrielle nécessitant une étude d'impact et/ou un permis de construire et/ou une demande d'autorisation environnementale.

Article 8 : Obligations du PROPRIETAIRE et du FERMIER

Dès la signature de la présente promesse, le **PROPRIETAIRE** et le **FERMIER** s'engagent à informer le **BENEFICIAIRE** de tout changement relatif à leur(s) situation(s) personnelle(s), hypothécaire(s) ou locative(s) affectant le/les BIEN(S), notamment en cas de cession. Dans cette hypothèse, le **PROPRIETAIRE** s'engage également à porter à la connaissance de l'acquéreur l'existence de la PROMESSE et à faire reprendre par celui-ci les obligations découlant de la PROMESSE, notamment, à obtenir l'accord du **FERMIER** futur titulaire du bail rural sur toutes les dispositions de la présente PROMESSE, avant signature du nouveau bail rural. La présente PROMESSE devra être annexée au nouveau bail rural.

Le **PROPRIETAIRE** et le **FERMIER** s'engagent à informer le **BENEFICIAIRE** de tous les contrats et engagements en cours à la date de signature du présent acte concernant le/les BIEN(S), tels que et à titre d'exemple : PAC, CAD, PHAE, ICHN, MAE, avantages fiscaux et tous autres contrats ou engagements pouvant ou non avoir un impact sur le projet du **BENEFICIAIRE**. La liste de ces contrats, engagements et avantages est indiquée en **Annexe 4** et précise les montants engagés ainsi que les durées de ces engagements.

Le **BENEFICIAIRE** prend connaissance des engagements et avantages en cours indiqués à l'**Annexe 4**. Le **BENEFICIAIRE** ne pourra pas engager de travaux sur les parcelles concernées pendant la durée de ces engagements et/ou avantages, sans l'accord express du **PROPRIETAIRE** et du **FERMIER**. Dans le cas contraire, il prendrait la responsabilité des éventuelles conséquences financières subies par le **PROPRIETAIRE** et le **FERMIER**, dans la limite des montants maximaux indiqués à l'**article 17**.

Le **PROPRIETAIRE** et le **FERMIER** s'engagent à ne pas prendre d'autres engagements sur le/les BIEN(S), pouvant avoir un impact négatif sur le projet : technique, réglementaire, économique ou autre. De plus ils s'engagent à établir les déclarations correctives pour tenir compte des surfaces impactées par le projet, dès lors que le plan desdites surfaces leur aura été transmis par le **BENEFICIAIRE**, ils en assument la responsabilité et les éventuelles conséquences.

En cas d'échange de parcelle, le **BENEFICIAIRE** ne reconnaîtra comme **FERMIER** officiel que le titulaire du bail rural de la parcelle concernée. Le **FERMIER** officiel s'engage à informer du projet en cours l'exploitant agricole avec lequel il y a échange de parcelle, et ce dès connaissance dudit projet. Le **FERMIER** officiel fera son affaire avec ce dernier afin de trouver un accord équitable.

Dans l'hypothèse où le/les BIEN(S) auraient fait l'objet d'une rétrocession SAFER, le **PROPRIETAIRE** devra se libérer de ses engagements dans les 6 (six) mois qui suivent la signature de la présente PROMESSE. Il sollicitera son notaire qui servira d'intermédiaire auprès de la SAFER et il devra produire au **BENEFICIAIRE** l'accord écrit de la SAFER dans le temps imparti.

Article 9 : Conditions du Bail Emphytéotique

En cas de levée de l'option, le bail emphytéotique aura lieu aux conditions usuelles et de droit en matière de baux emphytéotiques, et dans les conditions particulières décrites ci-après :

- **Durée du bail :**

La durée du bail est fixée à trente-deux (32) ans à compter de la signature du bail emphytéotique, reconductible pour une période d'une durée de dix (10) ans sur demande écrite du **BENEFICIAIRE** notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six (6) mois avant la date d'échéance de la période contractuelle en cours.

Le Bail ne pourra en aucun cas faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

- **Faculté de renégociation :**

Si un changement de circonstance extérieure venait manifestement affecter l'équilibre du contrat, les Parties s'engagent à renégocier de bonne foi les stipulations contractuelles et à mettre en place des ajustements équitables qui permettraient de sauvegarder l'équilibre du contrat.

- **Plan de division et localisation des éoliennes :**

Un plan de division et d'encombrement périphérique établi par un Géomètre-Expert fera apparaître, dans le détail, d'une part l'emprise définitive du projet pendant la durée de l'exploitation et par conséquent du bail emphytéotique, et d'autre part l'emprise au sol pendant la phase des travaux d'implantation et des constructions. L'emprise définitive fera l'objet, uniquement en ce qui la concerne, d'une résiliation partielle du bail rural qui lie le **PROPRIETAIRE** au **FERMIER**. L'accès aux éoliennes, le passage de câbles et l'emplacement définitif des installations seront établis en tenant compte des contraintes techniques et administratives du **BENEFICIAIRE** et en concertation avec le **PROPRIETAIRE** et le **FERMIER**, afin de conserver au maximum la capacité de culture du Terrain. Il est précisé que les éoliennes seront positionnées autant que possible et de préférence en bord de parcelle ou de chemin d'accès existant.

- **Etat des lieux :**

Le **PROPRIETAIRE**, le **FERMIER**, et le **BENEFICIAIRE**, par la présente déclarent qu'un état des lieux des parcelles concernées par le projet de Parc Éolien sera établi contradictoirement par un expert aux frais du **BENEFICIAIRE** et avant tout travaux. En tout état de cause, un état des lieux sera réalisé avant la signature du Bail emphytéotique et annexé à celui-ci.

- **Période culturale et travaux :**

A la demande du **BENEFICIAIRE**, le **FERMIER** s'engage à lui transmettre, par écrit, le planning de l'année culturale à venir sur les parcelles impactées par tous travaux relatifs au projet. Le **BENEFICIAIRE** fera son possible pour attendre la fin de la période culturale en cours avant de démarrer ses travaux. Néanmoins, s'il était dans l'impossibilité de le faire, pour quelque raison que ce soit, il devra en avertir le **FERMIER**. Tout dégât aux cultures sera indemnisé au **FERMIER** par le **BENEFICIAIRE** selon le barème en vigueur de la Chambre d'Agriculture compétente dans le département.

- **Exclusivité :**

Le **PROPRIETAIRE** et le **FERMIER** sont dans l'obligation de porter à la connaissance du **BENEFICIAIRE** tout accord engageant le/les **BIEN(S)** avec un tiers (personne physique ou entité morale) préalablement à la signature de la présente **PROMESSE** et notamment concernant un projet éolien.

Le **PROPRIETAIRE** et le **FERMIER** réservent exclusivement leur accord au **BENEFICIAIRE** pour la construction d'une centrale éolienne de production d'électricité.

Pendant la durée de la présente **PROMESSE** et du **BAIL** conséquent, le **PROPRIETAIRE** et le **FERMIER** ne sont pas autorisés à signer d'autres actes concernant le/les **BIEN(S)** avec des sociétés concurrentes ou avec des développeurs de projets,

qui compromettraient de manière directe ou indirecte l'existence ou la rentabilité économique de la centrale éolienne envisagée.

Article 10 : Redevances, indemnités et mutualisation

La redevance forfaitaire sera versée annuellement par le **BENEFICIAIRE** au **PROPRIETAIRE** et au **FERMIER** pour l'édification sur la zone de projet et sur le/les **BIEN(S)** d'une ou plusieurs éoliennes et de leurs équipements annexes (réseaux, plateformes, chemin d'accès, etc.).

Aucune somme à quelque titre que ce soit ne sera due avant la déclaration réglementaire d'ouverture du chantier de construction du PARC EOLIEN, sauf celle prévue au titre de l'immobilisation à l'article 18. Le **BENEFICIAIRE** versera au **PROPRIETAIRE** au titre du bail, un **loyer annuel global et forfaitaire** à la date de la déclaration réglementaire d'ouverture du chantier de construction du PARC EOLIEN et dont les modalités de calcul sont définies comme suit :

Par éolienne une redevance annuelle globale et forfaitaire de Dix-huit MILLE EUROS par an (18 000€/an) répartie de la manière suivante :

- *Quatre-vingt pour cent (80%) pour le PROPRIETAIRE : Le loyer annuel global et forfaitaire compense pour le PROPRIETAIRE, l'occupation des éoliennes, des équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement du parc éolien (poste électriques, mâts de mesures...), les servitudes (accès, passages de câbles enterrés, surplomb, préservation du flux éolien, etc.), la perte de surface exploitable, la résiliation partielle du bail rural et la gêne occasionnée pendant les phases de travaux et d'exploitations.*
- *Vingt pour cent (20%) pour le FERMIER : L'indemnité annuelle globale et forfaitaire compense pour le FERMIER les conséquences de l'avenant au bail rural pour résiliation partielle, 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 : déneigement et désherbage des aires de montage et chemins d'accès.*

A défaut de **FERMIER**, l'intégralité des redevances, indemnités et loyers seront versées au **PROPRIETAIRE**. Les obligations mises à la charge du **FERMIER** au titre de la convention incombent au **PROPRIETAIRE**. Soit pour toute éolienne construite sur le Terrain pris à bail : dix-huit mille euros par an (18 000€/an).

Si l'emprise d'un bâtiment technique du parc éolien est répartie sur plusieurs PARCELLES, il est expressément convenu que la redevance sera calculée au prorata de la surface occupée par l'emprise de ce bâtiment sur chacune des PARCELLES.

Au cas où plusieurs personnes ont, dans la même promesse, la qualité de Propriétaire, le montant de cette redevance sera répartie entre elles selon leurs droits respectifs.

Au cas où plusieurs personnes ont, dans la même promesse, la qualité de Fermier, le montant de cette indemnité est ensuite répartie entre elles selon leurs droits respectifs.

A compter de son deuxième paiement, cette indemnité est révisée selon la formule de l'Annexe 6.

Sur tous les terrains de l'Annexe 1, le **PROPRIETAIRE** et le **FERMIER** consentent, par la perception de l'indemnité, une Servitude de préservation du flux éolien et d'absence d'obstacle contre le vent (servitudes non aedificandi et non altus tollendi), dont l'objet est décrit à l'Article 16 pour une durée identique à celle prévue à l'Article 9, soit minimum **trente-deux ans (32 ans)**. En contrepartie, l'indemnité suivante est due (« M »), calculée selon la formule ci-après :

Cette servitude concerne, pendant la période de construction et d'exploitation du PARC EOLIEN, l'interdiction pour le **PROPRIETAIRE** et le **FERMIER**, sur les **BIENS**, de construire, surélever toute construction existante, planter ou édifier tout ouvrage susceptible de constituer un obstacle au libre écoulement du vent et risque de diminuer ainsi le rendement des éoliennes constitutives du PARC EOLIEN sans accord écrit préalable du bénéficiaire.

A titre de servitude réelle et pour toute la durée du BAIL, le **PROPRIÉTAIRE** et le **FERMIER** s'interdiront d'édifier sur le fonds servant toute construction d'une hauteur supérieure à 8 mètres située dans un rayon de 500 mètres autour du pied de l'éolienne, et ce, afin de ne pas en diminuer le rendement.

- **Pour tout poste de livraison :**

- **800 €/an (huit cents Euros/an)** correspondant au loyer annuel pour le poste de livraison, son éventuel chemin d'accès ainsi que les câbles enfouis ;

Si l'emprise d'un bâtiment technique du parc éolien est répartie sur plusieurs PARCELLES, il est expressément convenu que le LOYER sera calculé au prorata de la surface occupée par l'emprise de l'éolienne sur chacune des PARCELLES.

Ces montants feront l'objet d'une révision à chaque date d'anniversaire de la date de déclaration d'ouverture du chantier, selon la formule définie à l'annexe 6 des présentes. Ces loyers seront payés au **PROPRIÉTAIRE** et au **FERMIER** selon une répartition de cinquante pour cent (50%) pour le **PROPRIÉTAIRE** et cinquante pour cent (50%) pour le **FERMIER** et d'avance à chaque date anniversaire de la date de déclaration d'ouverture de chantier.

- **Mât de mesure du vent phase d'étude et d'exploitation :**

- **2000 €/an (Deux mille Euros/an)** correspondant au loyer annuel pour le mât de mesure du vent son éventuel chemin d'accès ainsi que ses ancrages ;

Ces loyers seront payés au **PROPRIÉTAIRE** et au **FERMIER** selon une répartition de cinquante pour cent (50%) pour le **PROPRIÉTAIRE** et cinquante pour cent (50%) pour le **FERMIER** et d'avance à chaque date anniversaire de la date de déclaration d'ouverture de chantier.

- **Modalités de paiement des redevances, indemnités et loyers :**

L'ensemble des différentes composantes des redevances, indemnités et loyers seront versée annuellement par le **BENEFICIAIRE** au **PROPRIÉTAIRE** et au **FERMIER** et révisées annuellement à chaque date d'anniversaire du premier paiement. La révision s'effectuera sur la base de l'indexation du prix d'achat de l'électricité produite par le PARC EOLIEN (au titre de l'Arrêté du 6 mai 2017 fixant les conditions du complément de rémunération de l'électricité produite par les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, reproduite à l'Annexe 6).

Article 11 : Exploitation et obligation d'entretien du BENEFICIAIRE

Pendant toute la durée du bail emphytéotique, le **BENEFICIAIRE** entretiendra et maintiendra, à ses frais, en parfait état l'ensemble des installations réalisées par lui sur les parcelles objets du bail emphytéotique. Tous les dégâts occasionnés sur des parcelles cultivées, entraînant destruction des récoltes en cours, feront l'objet d'une indemnité de compensation de la perte de revenu, au **FERMIER**. Celle-ci sera calculée sur la base des barèmes de la Chambre d'Agriculture du département du Terrain en vigueur au moment des travaux.

Article 12 : Responsabilités et assurances

Le **BENEFICIAIRE** demeurera seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux nécessaires à l'implantation de l'installation, ainsi que de la présence et de l'exploitation de cette installation. A ce titre, le **BENEFICIAIRE** souscrira une police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Article 13 : Démantèlement

Sauf décision du **PROPRIÉTAIRE** de conserver la totalité des constructions, aménagements et équipements réalisés par le **BENEFICIAIRE**, ce dernier devra en assurer le démantèlement et ainsi détruire les installations, et leurs fondations, conformément au Décret n°2011-985 du 23 août 2011 – Article 2, codifié à l'Article R.553-6 du Code de l'Environnement, modifié par l'article 3 de l'arrêté du 6 novembre 2014 relatif à « la remise en état et à la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ». Il devra remettre dans l'état initial les parcelles objets du bail, dès la fin de la période d'exploitation ou en cas de décision d'abandon prématuré de l'exploitation, dans l'année suivant la prise de décision. Dans l'hypothèse où le **PROPRIÉTAIRE**

décide de conserver la totalité ou partie des constructions, celui-ci avisera le **BENEFICIAIRE** par lettre avec accusé de réception en spécifiant les éléments qu'il souhaite conserver. Un état des lieux après démantèlement sera établi par un expert aux frais du **BENEFICIAIRE**.

Article 14 : Frais à la charge du **BENEFICIAIRE**

- Les frais d'études sur le/les **BIEN(S)** ainsi que les frais relatifs aux démarches administratives,
- Les frais notariés d'établissement du bail emphytéotique ainsi que les droits en découlant,
- Les taxes foncières relatives au(x) **BIEN(S)** donné à bail à partir de la date de signature du bail,
- La Contribution Economique Territoriale et les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et toutes les taxes diverses afférentes à l'exploitation du Parc Eolien ainsi que toutes nouvelles taxes qui pourraient être créées concernant l'exploitation des parcelles objet du bail emphytéotique,
- Dès le début des travaux et pendant toute la durée d'exploitation du **PARC ÉOLIEN**, le **BÉNÉFICIAIRE** devra souscrire une assurance couvrant les installations du **PARC ÉOLIEN** contre tous risques civils, et liés à l'incendie, aux explosions, aux dégâts des eaux et autres dégâts naturels,
- Le **BÉNÉFICIAIRE** devra conserver en bon état les installations édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, dès lors qu'ils seront directement liés au **PARC ÉOLIEN**.

Article 15 : Régularisation du bail emphytéotique :

En cas de levée de l'option :

Le **BENEFICIAIRE** a la faculté de lever toute option, ce qui entraîne la formation du contrat. Lors de la levée d'option, le Bail est formé. Cette formation est définitive à la date de la levée d'option et en son lieu. L'ensemble de ses droits qui sont acquis à la levée d'option ne sont pas repoussés à la signature d'un acte en la forme notariée.

Le bail emphytéotique (ou les baux emphytéotiques le cas échéant) sera régularisé par acte authentique devant le notaire choisi par le **PROPRIETAIRE**, dans un délai maximum de six mois à compter de la levée d'option.

Compte tenu de l'accord des parties sur les conditions générales et essentielles du bail emphytéotique, il est d'ores et déjà convenu que dès la signature du présent contrat par le **PROPRIETAIRE** et le **FERMIER**, la promesse de bail ici présentée vaudra bail emphytéotique et le **BENEFICIAIRE** aura la jouissance libre et entière des parcelles objet du bail (des baux le cas échéant) pour la durée de celui-ci (ou de ceux-ci) dès la levée d'option et la régularisation par acte authentique.

Dans le cas où l'une des parties refuserait de manière express ou implicite à régulariser le bail emphytéotique par acte authentique, l'autre partie sera en droit de la mettre en demeure par acte extrajudiciaire d'avoir à procéder à cette régularisation en l'étude du Notaire sus-désigné au jour et heure qu'elle fixera. Si, à ces jour et heure, l'une des parties ne régularise pas cet acte authentique, l'autre partie pourra, à son choix, soit constater la résolution de plein droit et sans formalité du bail emphytéotique par simple notification, soit poursuivre en justice la constatation du bail emphytéotique et sa bonne exécution aux frais de la partie défaillante.

Tous les frais, droits et émoluments de l'acte à intervenir, sauf stipulation contraire prévue aux présentes et à leurs Annexes, seront supportés par le **BÉNÉFICIAIRE**, qui s'y oblige expressément par avance.

Article 16 : Régularisation des constitutions de servitudes

Le **BENEFICIAIRE** a la faculté de lever toute option, ce qui entraîne la formation du contrat. Lors de la levée d'option, les Servitudes sont formées. Cette formation est définitive à la date de la levée d'option et en son lieu. L'ensemble de ses droits sont acquis à la levée d'option et ne sont pas repoussés à la signature d'un acte en la forme notariée.

En cas de levée de l'option pour la création de chemins d'accès, et/ou pour le passage de câbles et/ou pour un survol sur l'une des parcelles composant le/les **BIENS** et ne faisant pas partie du bail, un acte de constitution des servitudes

sera régularisé par acte authentique devant le notaire choisi par le **PROPRIETAIRE**, dans un délai de six mois à compter de la levée de l'option.

L'acte de constitution des servitudes sera régularisé dans les mêmes conditions particulières que le bail emphytéotique notamment en ce qui concerne la durée. Il est précisé que lors de l'arrêt définitif de l'exploitation du Parc Eolien et de sa démobilisation, les servitudes concédées aux termes des présentes n'auront plus d'utilité, le **BENEFICIAIRE** renoncera par conséquent purement et simplement aux présentes servitudes.

En contrepartie de la ou des servitudes constituées, le PROPRIETAIRE percevra l'une ou les indemnités suivantes :

- **Indemnité de survol :**

En cas de survol d'une ou plusieurs parcelles du/des BIEN(S), objets de la présente promesse, le **BENEFICIAIRE** versera au **PROPRIETAIRE** une indemnité globale et forfaitaire de cinq cents (500) euros par survol et par an. Elle sera uniquement versée dans le cas où une éolienne serait implantée sur une parcelle n'appartenant pas au **PROPRIETAIRE**. Cette indemnité fera l'objet d'une révision à chaque date d'anniversaire de la déclaration d'ouverture de chantier, selon la formule définie à l'Annexe 6.

- **Indemnité pour la création de chemins d'accès et/ou rayon de giration permanent**

un (1) euro / m² (euro par mètre carré) par an avec un minimum forfaitaire de cent (100) euros correspondant à tout chemin d'accès ou rayon de giration nouvellement créé et devant rester en place sur une des parcelles de l'EMPRISE tout au long de l'exploitation du Parc Eolien. Cette indemnité fera l'objet d'une révision à chaque date anniversaire du point de départ de la constitution de servitude, selon la formule définie à l'Annexe 6.

- **Indemnité pour les chemins d'accès existants**

Pour l'utilisation des chemins existants remis en état ou non par le **BENEFICIAIRE** et/ou pour la mise en place d'un rayon de giration temporaire, une indemnité unique, globale et forfaitaire d'un (1) euros/m² (euro par mètre carré) avec un minimum forfaitaire de cent (100) euros au **PROPRIETAIRE**.

Pour les éventuels dégâts causés sur les récoltes, une indemnité globale et annuelle sera reversée au **FERMIER**. Cette indemnité sera calculée sur la base du barème de la Chambre d'Agriculture du Site.

- **Indemnité pour l'enfouissement des câbles**

Pour tout mètre linéaire de câble enfoui, sous une des parcelles de l'EMPRISE, une indemnité unique, et globale, de trois (3) euros/ml (euros par mètre linéaire) avec un minimum forfaitaire de cent (100) euros qui sera attribué au **PROPRIETAIRE**. Précision est ici faite que les réseaux d'électricité et de communications seront enfouis à une profondeur minimum de quatre-vingts (80) centimètres. Les éventuels dégâts causés sur les récoltes seront calculés et indemnisés au **FERMIER** sur la base du barème de la Chambre d'Agriculture du Site.

- **la préservation du flux éolien :**

Le **PROPRIETAIRE ET LE FERMIER** réservent exclusivement leur accord au **BENEFICIAIRE** pour la construction d'une centrale éolienne de production d'électricité.

Pendant la durée des présentes, le **PROPRIETAIRE ET LE FERMIER** ne sont pas autorisés à signer d'autres actes avec des sociétés concurrentes ou avec des développeurs de projets, qui compromettraient de manière directe ou indirecte, l'existence et le rendement du projet éolien envisagé.

Le **PROPRIETAIRE ET LE FERMIER** s'interdisent de concéder, sur l'assiette du fonds servant de la servitude et dans la limite de la zone d'étude (Annexe 2), au profit de tiers, des droits susceptibles de fragiliser les capacités de raccordement de l'installation d'éolienne(s) initiale telles que l'implantation et l'exploitation de moyens de production électrique.

Par ailleurs, dans le cas où la propriété de la parcelle viendrait à être transférée, le **PROPRIETAIRE** se porte fort de la bonne exécution des Présentes

La durée des Servitudes de longue durée est identique à celle prévue à l'**Article 10**, ci-dessus.

Article 17 : Indemnisation des dommages causés par le BENEFCIAIRE

Le **BÉNÉFICIAIRE** s'engage à réparer les dommages sur les cultures, arbres, haies, clôtures, canalisations d'irrigation et de drainage qui seraient causés à l'occasion de la mise à disposition et des activités de construction, de montage, d'entretien ou de réparation des infrastructures du PARC ÉOLIEN, et qui lui seraient directement imputables.

Le **BÉNÉFICIAIRE** procédera à une remise en état lorsque cela sera possible ; les pertes de cultures de l'année concernée seront quant à elles indemnisées selon accord entre les PARTIES. Le cas échéant, le **BENEFCIAIRE** pourra à ses frais faire procéder à un état des lieux des BIENS par un expert foncier indépendant. A défaut d'accord, les barèmes de la Chambre départementale d'agriculture seront appliqués pour le calcul des indemnisations. Si ces barèmes n'existent pas, la moyenne des barèmes des Chambres départementales d'agriculture de tous les départements limitrophes sera appliquée

Article 18 : Faculté de renonciation-rétractation

Conformément aux dispositions de l'**article L.121-21 du Code de la consommation**, le **PROPRIETAIRE** et/ou le **FERMIER** ont la faculté, sans avoir à se justifier, de se rétracter de la présente Promesse et des engagements souscrits, ce dans un délai de quatorze (14) jours, en en faisant parvenir au Bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception le formulaire de rétractation se trouvant à l'**Annexe 12**. Ce délai court à partir du jour de la conclusion de la Promesse par toutes les Parties, et expirerait à la fin du quatorzième jour suivant cette conclusion.

Article 19 : Pouvoirs et autorisations consentis par le propriétaire et le fermier

Dès à présent, le **PROPRIETAIRE** et le **FERMIER** consentent au **BENEFCIAIRE** les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier et/ou toute entreprise que ce dernier missionnerait à :

- Installer, de manière provisoire sur une des parcelles du/des **BIEN(S)**, un équipement de mesures météorologiques (un mât de mesures, détection LIDAR), nécessaire à la réalisation des études du potentiel éolien du Site et à y accéder régulièrement pour effectuer des relevés sur une période minimum de 1 (un) an puis le cas échéant lors de l'exploitation du Parc Eolien. Cette autorisation est formalisée sous la forme du modèle joint en **Annexe 3**. En cas d'abandon du développement du projet par le **BENEFCIAIRE**, tel que prévu à la présente promesse, et au plus tard à la fin de la présente promesse, le **BENEFCIAIRE** s'engage à retirer l'équipement de mesures météorologiques dans un délai de 90 (quatre-vingt-dix) jours.
- plus généralement, procéder et faire procéder à toutes études sur les BIENS (sondages, géomètre, ...), et dans ce cadre pénétrer sur les BIENS à tout moment après information préalable du **PROPRIETAIRE** et du **FERMIER** ;
- déposer la demande de toutes les autorisations administratives obtenues en vue de la réalisation du projet de Parc Eolien ;
- afficher sur les BIENS toutes autorisations administratives obtenues en vue de la réalisation du projet de Parc Eolien.

Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le **PROPRIETAIRE** signe l'autorisation jointe en **Annexe 3** et s'engage à réitérer ces pouvoirs dans toute autre forme éventuellement requise, dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite par le **BENEFCIAIRE**.

Article 20 : Dispositions diverses

- *Garanties financières*

Les parties reconnaissent la constitution de garanties financières nécessaires à la mise en service d'un parc éolien et les modalités de remise en état d'un site après exploitation, conformément au **décret n°2011-985 du 23 août 2011**, pris pour l'application de l'**article L. 553-3 du code de l'environnement modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (article 90)** dont voici la rédaction :

« L'exploitant d'une installation produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ou, en cas de défaillance, la société mère est responsable de son démantèlement et de la remise en état du site, dès qu'il est mis fin à l'exploitation, quel que soit le motif de la cessation de l'activité. Dès le début de la production, puis au titre des exercices comptables suivants, l'exploitant ou la société propriétaire constitue les garanties financières nécessaires.

Pour les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, classées au titre de l'article L. 511-2, les manquements aux obligations de garanties financières donnent lieu à l'application de la procédure de consignation prévue à l'article L. 514-1, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées ».

- *Substitution :*

Le **BENEFICIAIRE** pourra se substituer dans le bénéfice de la présente promesse et/ou dans le bénéfice du bail emphytéotique à venir toute personne physique ou morale de son choix qui prendra alors la qualité de **BENEFICIAIRE**, le tout sous réserve, d'une part, de l'engagement du substitué de respecter l'intégralité des termes et conditions de la présente promesse et, d'autre part, sous réserve pour le **BENEFICIAIRE** d'en informer préalablement le **PROPRIETAIRE**, conformément à l'**article 1690 du Code Civil**.

- *Engagement de confidentialité*

Aussi longtemps que la présente PROMESSE liera les **PARTIES** et pendant trois années encore après son échéance, qu'elle que soit la cause de cette échéance, les **PARTIES** s'engagent à la plus parfaite confidentialité. Cette obligation est de résultat.

En cas de violation par l'une des **PARTIES** de cet engagement, la **PARTIE** lésée se réserve le droit d'exercer toute poursuite, civile ou pénale, afin de la faire sanctionner et d'obtenir réparation intégrale des préjudices qui en auraient résulté.

- *Intégralité de la convention :*

Si une des stipulations de la présente convention est nulle ou devait se révéler nulle, les autres stipulations n'en seraient pas pour autant affectées. La stipulation concernée serait remplacée par une autre stipulation prenant en considération, de manière appropriée, le sens et l'objet du CONTRAT. Les **PARTIES** devraient sans délai se mettre d'accord sur cette disposition. Ceci vaut également en cas de lacune.

- *Election de domicile*

Les **PARTIES** déclarent élire domicile à l'adresse figurant en tête des présentes. Dans l'hypothèse où une des **PARTIES** notifierait aux autres un changement d'adresse, toute notification effectuée au titre de la **PROMESSE** ne sera valablement effectuée, à compter de la date de réception de la notification du changement d'adresse, que si elle est réalisée à cette nouvelle adresse.

- *Résiliation*

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des parties de l'une quelconque des obligations mises à sa charge aux termes des présentes, l'autre partie pourra résilier la présente promesse de bail par simple lettre recommandée avec accusé de réception et ce, six mois après une mise en demeure restée sans effet.

- **Loi applicable et Juridiction compétente :**

La PROMESSE est soumise au droit français.

En cas de conflit, les **Parties** s'engagent dans un premier temps à trouver une solution amiable à leur conflit. A défaut d'accord amiable, les **Parties** saisiront la juridiction compétente du lieu de situation des **Parcelles**. Cette clause d'élection de compétence par accord express des **Parties** s'applique même en cas de référé.

Fait à TRAVECY,

en 3 exemplaires originaux,

LE PROPRIETAIRE

Le 15 JAN. 2021
15 JAN. 2021



LE FERMIER

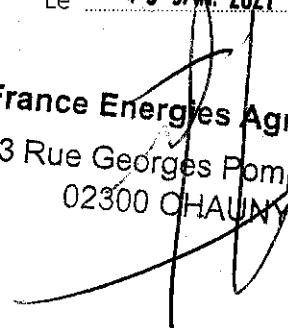
Le 15 JAN. 2021



POUR LE BENEFICIAIRE

Le 15 JAN. 2021

France Energies Agricoles
3 Rue Georges Pompidou
02300 CHAUNY



LISTE DES ANNEXES

LES ANNEXES FONT PARTIE INTEGRANTE DE LA PROMESSE ET DOIVENT A CE TITRE
OBLIGATOIREMENT ETRE SIGNEES PAR LES PARTIES SELON INDICATIONS

Annexe 1 : Désignation des Parcelles

Annexe 2 : Localisation de la zone de projet

Annexe 3 : Convention conclue en vue de l'étude de faisabilité du projet éolien et
Autorisations administratives

Annexe 4 : Contraintes et Conditions Particulières

Annexe 5 : information sur les conditions de démantèlement et de remise en état du site en
fin d'exploitation – avis du propriétaire (article d181-15-2 du code de l'environnement)

Annexe 6 : indexation du loyer et des indemnités

Annexe 7 : description des installations d'un parc éolien

Annexe 8 : schéma illustratif 1

Annexe 9 : schéma illustratif 2

Annexe 10 : principes et recommandations concernant la prise illégale d'intérêt

Annexe 11 : document d'information précontractuelle

Annexe 12 : formulaire de rétractation

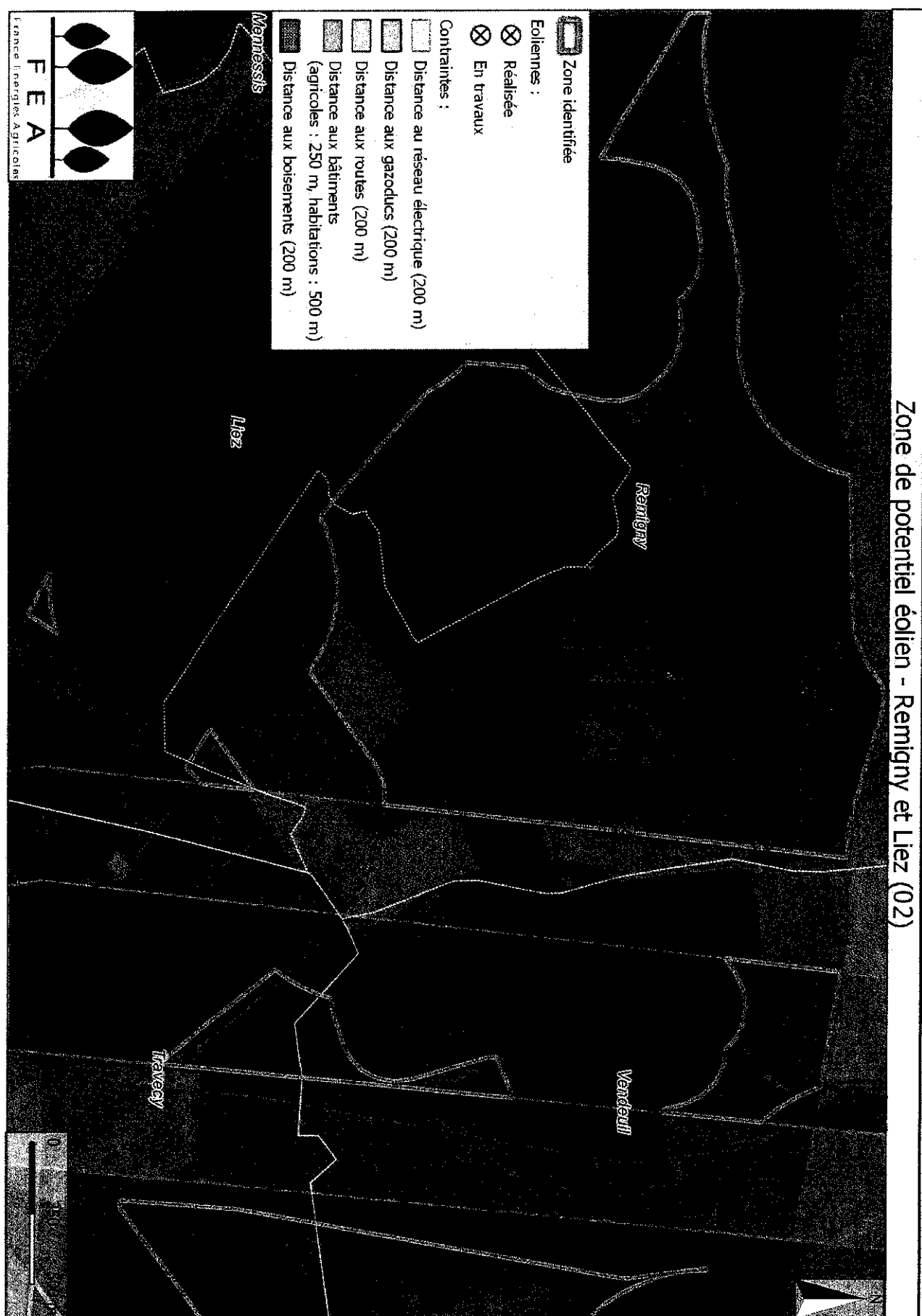
Annexe 13 : consentement au traitement de vos données

ANNEXE 1 : DESIGNATION DES PARCELLES

Commune	Lieudit	Section	N°	Surface Ha
Liez 02	Le bois du Quenet	AD	9	22,1803
Liez 02	Le bois de canlers	AE	8	0,6199
Liez 02	Le bois de canlers	AE	11	0,8599
Liez 02	Le bois de canlers	AE	12	0,1030
Liez 02	Le bois de canlers	AE	13	9,4518
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	22	0,0045
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	23	0,3455
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	24	3,2160
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	25	13,7006
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	26	9,7712
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	27	0,1872
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	28	9,2796
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	42	30,1775

Conjointement désignées les « BIENS ».

ANNEXE 2 : LOCALISATION ZONE DE PROJET



ANNEXE 3 : CONVENTION CONCLUE EN VUE DE L'ETUDE DE FAISABILITE DU PROJET EOLIEN ET AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Nous soussignés :

Pierre-Louis VANDEPUTTE	13 Hameau de Canlers 02800 Travecy
SCEA de Canlers	13 Hameau de Canlers 02800 Travecy

Autorisons,

FRANCE ENERGIES AGRICOLES, Société par actions simplifiée au capital de 10.000,00 euros, enregistrée au RCS de Saint QUENTIN sous le numéro 883833931, dont le siège social est sis, 3 rue Georges Pompidou 02300 Chauny, Représenté par son Président, Monsieur Arnaud Diependaele, dûment habilité aux présentes ou toute personne dûment habilitée, avec la faculté de substituer toute personne physique ou morale qui leur plairait, agissant en qualité de développeur de parc éolien, ci-après dénommé le « **BENEFICIAIRE** »

Et,

Toute société qui lui soit affiliée en charge du développement de projets éoliens.

A réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'implantation d'un parc éolien et notamment :

- Demande de Déclaration Préalable pour l'implantation de mât(s) de mesures du vent pour une durée minimale d'un an,
- Demande d'Autorisation Unique Environnementale,
- Demande d'autorisation de défrichement le cas échéant et réalisation des démarches pour mettre en œuvre les mesures d'accompagnement diverses.

Et toute autre démarche nécessaire à la mise en place d'un parc éolien concernant les BIENS ci-dessous définis :

Commune	Lieudit	Section	N°	Surface Ha
Liez 02	Le bois du Quenet	AD	9	22,1803
Liez 02	Le bois de canlers	AE	8	0,6199
Liez 02	Le bois de canlers	AE	11	0,8599
Liez 02	Le bois de canlers	AE	12	0,1030
Liez 02	Le bois de canlers	AE	13	9,4518
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	22	0,0045
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	23	0,3455
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	24	3,2160
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	25	13,7006
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	26	9,7712
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	27	0,1872
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	28	9,2796
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	42	30,1775

Soit au total13..... parcelle(s).

Cette autorisation est valable cinq ans à compter de la date de signature. (Sauf prorogation de trois ans).

Fait à TRAVECY,

Pour servir et faire valoir ce que de droit.

Le/les Propriétaire(s)

Le 15 JAN. 2021



Le/les Exploitant(s)

le 15 JAN. 2021



ANNEXE 4 : CONTRAINTES ET CONDITIONS PARTICULIERES

CONTRAINTES D'EXPLOITATIONS ET SERVITUDES SIGNALEES PAR LE PROPRIETAIRE

Dans ce paragraphe, le PROPRIETAIRE et le FERMIER peuvent indiquer des réserves relatives à la position des installations, la localisation des chemins d'accès à créer en fonction de leurs contraintes d'exploitation.

Le PROPRIETAIRE et le FERMIER indiquent également s'il existe des servitudes sur les objets de la Convention

*Se demande l'excavation complète du sol en fin d'exploitation
Remise en état du drainage des parcelles*

CONTRATS ET ENGAGEMENT EN COURS

Dans ce paragraphe, le PROPRIETAIRE et le FERMIER doivent indiquer tous les contrats et engagements en cours qui concernent les : Inscriptions Hypothécaires, contrats PAC, CAD, PHAE, ICHN, MAE, avantages fiscaux, durée des contrats et engagements, montants maxima des pénalités et amendes encourues en cas de non-respects des engagements.

hypothèque sur toute la surface
Engagement avec la SAFER sur toute la surface
(Validation requise)

ANNEXE 5 : INFORMATION SUR LES CONDITIONS DE DEMANTELEMENT ET DE REMISE EN ETAT DU SITE EN FIN D'EXPLOITATION – AVIS DU PROPRIÉTAIRE (ARTICLE D181-15-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

Dans le cadre d'une promesse de bail consentie en vue de la réalisation d'un parc éolien, et vu le Décret n°2011-985 du 23 août 2011 et l'arrêté du 26 août 2011 relatif aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent au sein d'une installation soumise à autorisation au titre de la rubrique 2980 de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, le(s) soussigné(s) :

Pierre-Louis VANDEPUTTE	Nu-propriétaire	13 Hameau de Canlers 02800 Travecy
-------------------------	-----------------	------------------------------------

PROPRIÉTAIRE(s) des terrains suivants (ci-après les « BIENS ») :

Commune	Lieudit	Section	N°	Surface Ha
Liez 02	Le bois du Quenet	AD	9	22,1803
Liez 02	Le bois de canlers	AE	8	0,6199
Liez 02	Le bois de canlers	AE	11	0,8599
Liez 02	Le bois de canlers	AE	12	0,1030
Liez 02	Le bois de canlers	AE	13	9,4518
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	22	0,0045
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	23	0,3455
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	24	3,2160
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	25	13,7006
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	26	9,7712
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	27	0,1872
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	28	9,2796
REMIGNY 02	Les Nonnettes	ZH	42	30,1775

déclare(nt) :

avoir pris connaissance des mesures de démantèlement et de remise en état du site qui seront mises en œuvre par le BÉNÉFICIAIRE lors de l'arrêt définitif des installations, dans le respect de la réglementation alors applicable, qui à ce jour prévoit :

« I. - Les opérations de démantèlement et de remise en état prévues à l'article R. 515-106 du code de l'environnement comprennent :

- le démantèlement des installations de production d'électricité, des postes de livraison ainsi que les câbles dans un rayon de 10 mètres autour des aérogénérateurs et des postes de livraison ;

- l'excavation de la totalité des fondations jusqu'à la base de leur semelle, à l'exception des éventuels pieux. Par dérogation, la partie inférieure des fondations peut être maintenue dans le sol sur la base d'une étude adressée au préfet démontrant que le bilan environnemental du décaissement total est défavorable, sans que la profondeur excavée ne puisse être inférieure à 2 mètres dans les terrains à usage forestier au titre du document d'urbanisme opposable et 1 m dans les autres cas. Les fondations excavées sont remplacées par des terres de caractéristiques comparables aux terres en place à proximité de l'installation ;

- la remise en état du site avec le décaissement des aires de grutage et des chemins d'accès sur une profondeur de 40 centimètres et le remplacement par des terres de caractéristiques comparables aux terres à proximité de l'installation, sauf si le propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation souhaite leur maintien en l'état. [...] »

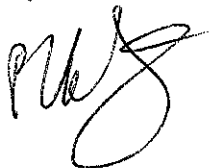
émettre un AVIS FAVORABLE sur l'ensemble de ces mesures, et sur l'état futur du site,

être informé(s) du fait que cette déclaration sera jointe à la demande d'autorisation d'exploiter conformément aux dispositions du Code de l'environnement.

Fait à _TRAVECY_ le 15 JAN. 2021

Le PROPRIÉTAIRE

(signature précédée de la mention « lu et approuvé »)

lu et approuvé


ANNEXE 6 : INDEXATION DU LOYER ET DES INDEMNITES

Les redevances et autres indemnités seront indexées annuellement selon l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité à EDF pour l'installation d'éoliennes.

L'Arrêté du 6 mai 2017 fixant les conditions du complément de rémunération de l'électricité produite par les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (JORF n° 0109 du 10 mai 2017 texte 20 sur 396) précise que, pour les installations mentionnées à l'Article 2 dudit Arrêté, le coefficient d'indexation L est défini de la façon suivante :

$$L = 0.7 + 0.15 \left(\frac{ICHTrev - TS1}{ICHTrev - TS1_0} \right) + 0.15 \left(\frac{FMOABE0000}{FMOABE0000_0} \right)$$

Formules dans lesquelles :

- (i) ICHTrev-TS1 est la dernière valeur définitive connue au premier janvier de chaque année de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;
- (ii) FMOABE0000 est la dernière valeur définitive connue au premier janvier de chaque année de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français pour l'ensemble de l'industrie ;
- (iii) ICHTrev-TS1₀ et FMOABE0000₀ sont les dernières valeurs définitives des indices ICHTrev-TS1 et FMOABE0000 connues à la date de prise d'effet du contrat de complément de rémunération.

Ainsi, chaque année, au mois de janvier, seront indexées les redevances et indemnités au titre BAIL selon la formule :

$$Redevance_1 = Redevance_0 \times L$$

Formule dans laquelle :

Redevance₁ = à payer l'année considérée

Redevance₀ = redevance ou indemnité de référence, telle qu'indiquée au présent contrat

La valeur du L applicable au calcul de la redevance d'une année (au mois de janvier) est celle qui est appliquée au tarif d'achat de l'électricité susmentionné au mois de novembre de l'année précédente.

La première indexation est faite au 1er janvier de l'année qui suit la mise en service industrielle de l'installation éolienne, puis chaque 1^{er} janvier, payable chaque 30 janvier.

La redevance de l'année n ne pourra en aucun cas être inférieure à la redevance de l'année n-1, même si la valeur de l'indice d'inflation baisse.

ANNEXE 7 : DESCRIPTION DES INSTALLATIONS D'UN PARC EOLIEN

L'éolienne et sa plate-forme

Une éolienne est constituée d'un mât d'environ 4 mètres de diamètre sur 80 à 150 mètres de hauteur, fixé sur une fondation enterrée. Ce mât est surmonté d'un rotor qui entraîne trois pales, le tout s'orientant face au vent. Ce déplacement implique un survol de 90 à 140 mètres de diamètre des parcelles de terrain avoisinantes.

La plate-forme de chaque éolienne est une surface compactée horizontale pouvant supporter une charge de 15 tonnes par essieu. Elle demeure compactée et en place pendant toute la durée d'exploitation du **Parc Eolien**. L'éolienne et sa plate-forme ont une emprise au sol totale d'une surface **d'environ 2 000 m²** à 4 000 m² (soit 20 à 40 ares), de 40 m de large sur 50 m à 90 m de long en général.

Emprise de chantier

La surface d'emprise du chantier comprend en plus de la surface de la plate-forme et de celle de l'éolienne, une surface temporaire pendant la durée des travaux d'entreposage de matériel et d'extrait de fouilles. Cette surface temporairement occupée peut atteindre 6 000 m² (soit 60 ares) et permet aux engins de se déplacer le long de la plate-forme de montage et autour des fondations de l'éolienne.

Le chemin d'accès permanent

En fonction des possibilités et des obligations données au Bénéficiaire, les chemins existants sont utilisés. Néanmoins, dans certains cas des chemins spécifiques à l'accès des plates-formes doivent être créés. Dans tous les cas, le chemin a une largeur de 5 mètres et est doté d'une bande roulante de 4,5 mètres de large pouvant supporter une charge de 15 tonnes par essieu.

Le poste de livraison

Il est destiné à évacuer l'énergie produite par les éoliennes vers le réseau EDF. Il s'agit d'une construction d'environ 30 m² sur 3 mètres de haut accueillant les équipements électriques nécessaires. La surface nécessaire à la mise en place, au raccordement, à l'accès, à l'habillage et à la sécurité (cuve incendie, panneaux, plantations...) d'un poste de livraison est d'environ 300 m².

Les rayons de giration

Ils peuvent être créés aux intersections des différentes routes et chemins, afin de permettre aux convois de grande longueur d'accéder aux plates-formes. A l'appréciation du Bénéficiaire, ces rayons de giration restent en général en place pendant toute la durée d'exploitation du Parc Eolien. Les rayons sont de 45 à 70 mètres pris au droit des intersections.

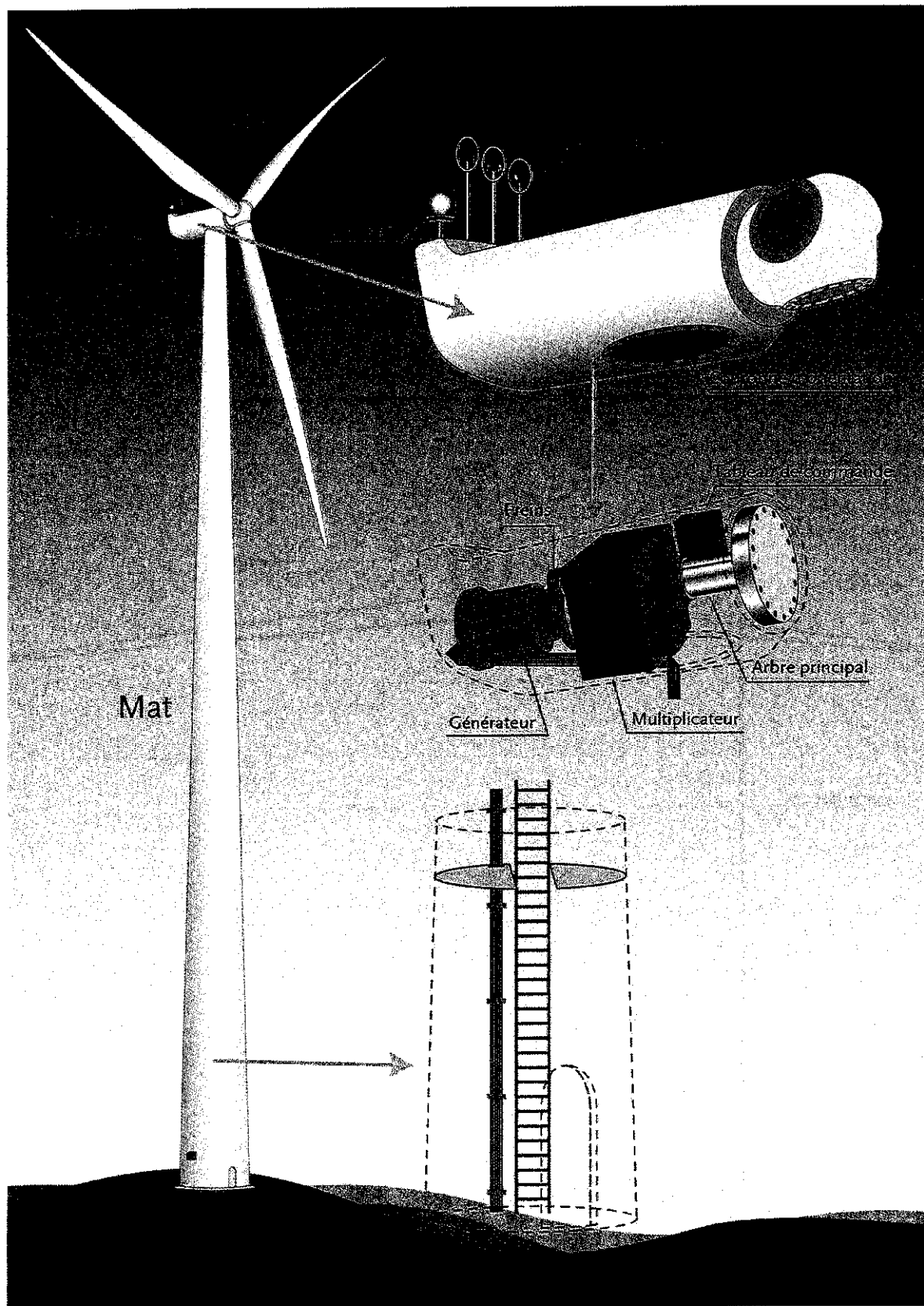
Les câbles

Les câbles d'évacuation de l'électricité produite, et autres réseaux sont enfouis dans une tranchée de 40 cm de large et positionnés sur un lit de sable à une profondeur de 80 cm à 120 cm de profondeur afin de ne pas gêner les travaux agricoles. L'emprise du chantier sera de 3 à 4 mètres de large. Ils sont protégés par un grillage avertisseur. Ils relient chaque éolienne pour desservir, en bout de parc, le poste de livraison. Ils sont implantés au plus près des chemins existants et des plates-formes.

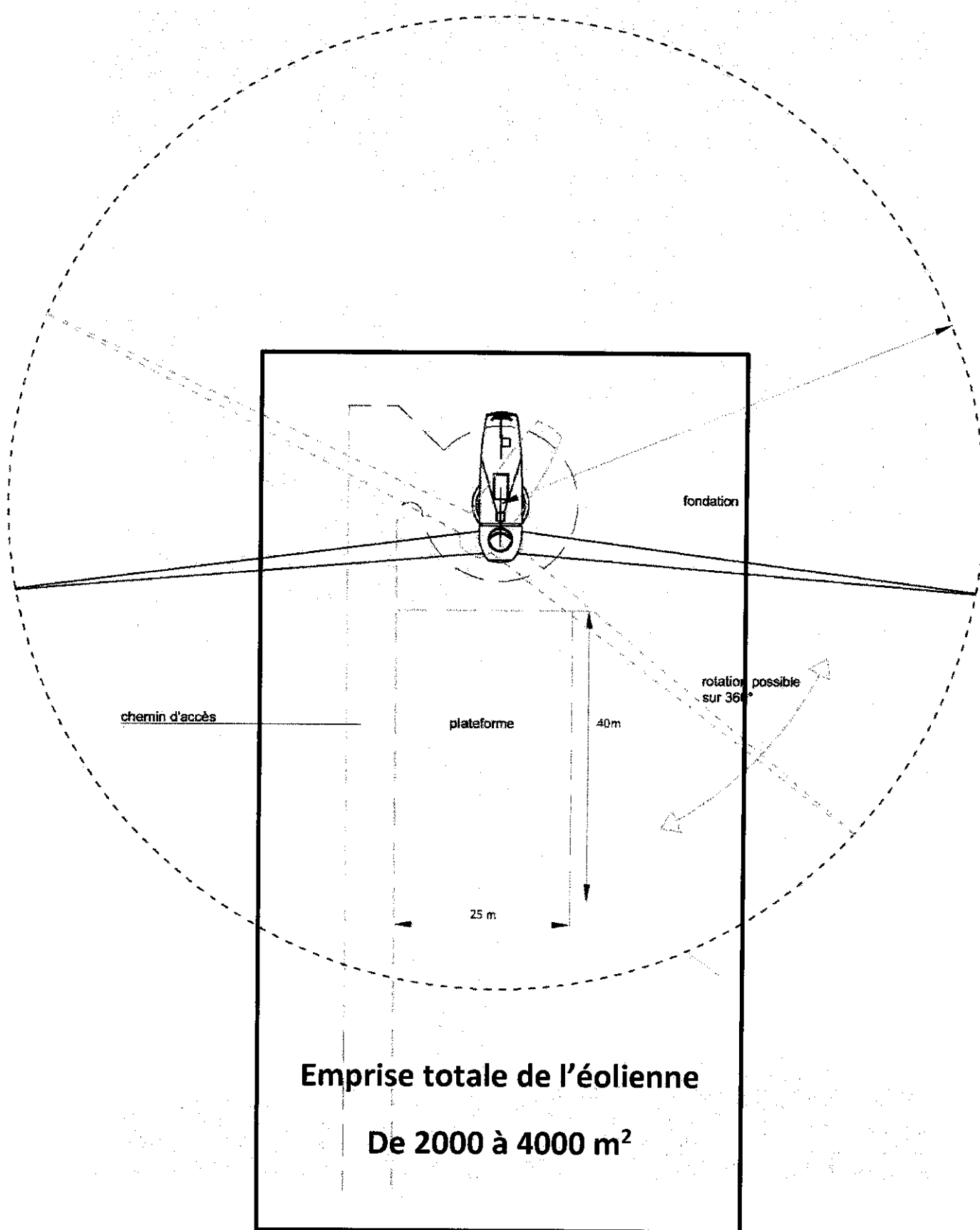
Généralités

Le cas échéant le Bénéficiaire étudie en concertation avec le PROPRIETAIRE et/ou le fermier l'ensemble des contraintes liées au Site (réseau de drainage, rampe d'irrigation, servitudes privées, cavités...). A cette occasion, le PROPRIETAIRE et/ou le fermier fournissent, s'ils existent, les plans de ces infrastructures au Bénéficiaire.

ANNEXE 8 : SCHEMA ILLUSTRATIF 1



ANNEXE 9 : SCHEMA ILLUSTRATIF 2



ANNEXE 10 : PRINCIPES ET RECOMMANDATIONS CONCERNANT LA PRISE ILLEGALE D'INTERET

Comment se définit la Prise Illégale d'Intérêt ?

- La prise illégale d'intérêt est un délit défini par l'article 432-12 du nouveau Code pénal.
- La prise illégale d'intérêt est le fait pour un élu d'utiliser ses fonctions au sein d'un organe d'une collectivité publique pour en tirer un avantage personnel.
- L'art 432-12 NCP : « Le fait, par une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public ou par une personne investie d'un mandat électif public, de prendre, recevoir ou conserver, directement ou indirectement, un intérêt quelconque dans une entreprise ou dans une opération dont elle a, au moment de l'acte, en tout ou partie, la charge d'assurer la surveillance, l'administration, la liquidation ou le paiement, est puni de cinq ans d'emprisonnement et d'une amende de 500 000 €, dont le montant peut être porté au double du produit tiré de l'infraction. »

Définition de « l'élu intéressé » en droit administratif (2 critères) :

- « Intérêt » à l'affaire, appréciée largement par le juge administratif : patrimonial, professionnel ou commercial et peut concerner un membre de la famille proche (ascendant, descendant, époux)
- Influence effective sur la délibération. La seule présence de l'élu intéressé aux délibérations, sans avoir pris part au vote, peut avoir eu une influence sur le résultat du vote.

Définition de « l'élu intéressé » en droit pénal :

- Est sanctionnée la prise d'un « intérêt quelconque », lorsque la personne en cause possède un intérêt personnel, pécuniaire ou patrimonial mais également un intérêt de nature morale, politique ou encore d'image
- La prise illégale d'intérêt est caractérisée malgré l'absence d'enrichissement personnel des élus.

Les Principes de la Prise Illégale d'Intérêt

- La participation d'un élu intéressé aux débats ou au vote d'une délibération du conseil municipal entraîne son illégalité (art. L2131-11 CGCT) ;
- Les PC délivrés par un maire intéressé sont illégaux (art. L422-7 CU)
- La délivrance d'avis de personnes intéressées dans le cadre de la procédure de délivrance d'autorisation peut entraîner l'annulation de l'autorisation (principe d'impartialité).

Recommandations face au risque de Prise Illégale d'Intérêt

Le Maire intéressé :

- Ne doit pas participer aux travaux préparatoires d'une délibération portant sur le projet auquel il est supposé être intéressé, ni être le rapporteur du projet de délibération.
- Ne doit pas délivrer le permis de construire du projet auquel il est intéressé. Le conseil municipal doit désigner un autre de ses membres pour prendre la décision.
- Ne doit pas délivrer un avis sur un projet auquel il est intéressé et doit être remplacé par un adjoint.
- Ne doit pas délivrer un avis ou un accord sur quelque document d'urbanisme (création ou modification) permettant l'aboutissement du projet et doit être remplacé par un adjoint.

Le Conseiller Municipal intéressé :

- Ne doit pas participer aux travaux préparatoires ni être le rapporteur du projet de délibération. Il ne doit pas non plus siéger à la séance du conseil municipal au cours de laquelle sera adoptée la délibération concernée.
- Il convient à cet égard de relever que la circonstance qu'il ait donné procuration ne suffira pas à ce que le juge pénal le considère comme n'ayant pas conservé la « surveillance » de l'affaire.

ANNEXE 11 : DOCUMENT D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE

Coordonnées du bénéficiaire :	Nom : FRANCE ENERGIES AGRICOLES Forme sociale : Société par actions simplifiée Capital social : 10000 EUROS Siège social : 3 rue Georges Pompidou 02300 Chauny, Numéro et ville d'immatriculation : 883 833 931 St quentin	
Votre contact :	Nom : Diependaele Arnaud Email : a.diependaele@fea-enr.com Tel : 06 73 33 21 04	
Parcelles concernées :	Liez 02 : AD9, AE8, 11, 12, 13 Remigny 02 : ZH 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 42	
Principales conditions de la mise à disposition et de la promesse de bail :	Durée : 5 ans + 5 ans sur justification Conditions de résiliation : Obligations contractuelles	
Principales conditions du bail qui sera conclu devant Notaire en cas de levée de l'option :	Durée : 32 ans + 10 ans Loyer : • <u>AU TITRE DE LA PROPRIETE :</u> ○ LOYER ANNUEL (Tous les montants sont réactualisés chaque année) : ▪ Eolienne sur les parcelles : 14400 €/an ▪ Bâtiment technique sur les parcelles : 400 €/an ▪ Mat de mesure d'étude et d'exploitation : 1000 €/an ○ INDEMNITE ANNUELLE DE SERVITUDES (conditions générale) : ▪ INDEMNITÉ DE PASSAGE : 1€/m², minimum de 100 €. ▪ INDEMNITÉ DE RÉSEAUX : 3 €/ml, minimum 100 €. ▪ INDEMNITÉ DE SURPLOMB : 500 €/an • <u>AU TITRE DE L'EXPLOITATION DES PARCELLES :</u> ○ INDEMNITE ANNUELLE EXPLOITANT (Tous les montants sont réactualisés chaque année) : ▪ Eolienne sur les parcelles : 3600 €/an ▪ Bâtiment technique sur les parcelles : 400 €/an ▪ Mat de mesure d'étude et d'exploitation : 1000 €/an Conditions de résiliation (L. 251-7 CCH) : ▪ Destruction des biens par cas fortuit ou force majeure, ▪ Inexécution des conditions du contrat, ▪ Déclaration de fin d'exploitation par l'une ou l'autre Partie.	
Modalités d'exercice de la faculté de rétractation	Quatorze (14) jours à compter de la signature de la promesse	
Nom et Prénom	Mention « Lu et Approuvé »	Signature
VANDERPUTTE Pierre Louis	lu et approuvé	

La signature du présent document d'information précontractuelle ne vaut pas accord définitif du Propriétaire et/ou de Fermier sur la Promesse de bail, et constitue uniquement un document d'information à son (leur) attention.

ANNEXE 12 : FORMULAIRE DE RETRACTATION

En application du Décret n° 2014-1061 du 17 septembre 2014 relatif aux obligations d'information précontractuelle et contractuelle des consommateurs et au droit de rétractation.

*Veuillez compléter et renvoyer le présent formulaire **uniquement si vous souhaitez vous rétracter du contrat.***

A l'attention de : **FRANCE ENERGIES AGRICOLES**

Adresse postale : 3 rue Georges Pompidou 02300 Chauny

Tel : 06 73 33 21 04

Je/nous () vous notifie/notifions (*) par la présente d'user de ma/notre (*) droit de rétractation offert par la loi n°2014-344 du 17 mars 2014 concernant le contrat relatif à la « Convention de servitudes et/ou (*) Promesse de bail avec mise à disposition du (des) bien(s) ci-dessous signé le :*

Références parcelles (n° de parcelles cadastrales, communes)

Nom du (des) Propriétaires(s) et/ou Fermier (s) :

Adresse du (des) Propriétaire(s) et/ou Fermier (s) :

Signature du (des) Propriétaire(s) et/ou Fermier (s) :

Fait à :

Date :

() Rayez la mention inutile.*

INFORMATIONS CONCERNANT L'EXERCICE DU DROIT DE RÉTRACTATION

Droit de rétractation : Vous avez le droit de vous rétracter du présent contrat sans donner de motif dans un délai de quatorze jours.

Le délai de rétractation commence à courir le jour de la présentation de la lettre recommandée avec avis de réception et expire quatorze jours après le jour de la réception de l'ensemble des documents par lettre recommandée avec avis de réception.

Pour exercer le droit de rétractation, vous devez nous notifier vos [nom], [adresse géographique], [numéro de téléphone], [numéro de télécopieur] et [adresse électronique du bénéficiaire de la promesse]) votre décision de rétractation du présent contrat au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguïté (par exemple, lettre envoyée par la poste, télécopie ou courrier électronique). Vous pouvez utiliser le modèle de formulaire de rétractation mais ce n'est pas obligatoire.

Vous pouvez également remplir et transmettre le modèle de formulaire de rétractation ou toute autre déclaration dénuée d'ambiguïté par mail à l'adresse : a.diependaele@fea-enr.com. Si vous utilisez cette option, nous vous enverrons dans le meilleur délai un accusé de réception de la rétractation sur un support durable (par exemple, par courriel).

Pour que le délai de rétractation soit respecté, il suffit que vous transmettiez votre communication relative à l'exercice du droit de rétractation avant l'expiration du délai de rétractation de 14 jours.

ANNEXE 13 : CONSENTEMENT AU TRAITEMENT DE VOS DONNEES

FRANCE ENERGIES AGRICOLES, 3 rue Georges Pompidou 02300 Chauny (ci-après la « Société »), responsable du traitement qui détermine les finalités et les moyens du traitement de vos données personnelles, peut être amené à utiliser vos données personnelles (nom, adresse email ou postale) pour vous transmettre par email ou tout autre moyen des informations et mises à jour relatives à l'activité de FRANCE ENERGIES AGRICOLES.

Vos données à caractère personnel seront uniquement conservées pendant la durée nécessaire à l'envoi des informations.

Vos données sont susceptibles d'être transmises à des prestataires agissant pour le compte et sous le contrôle de la Société et dont l'intervention est requise aux fins précitées. Vos données peuvent aussi être transmises à la demande de toute autorité légalement compétente ou de notre propre initiative si nous considérons de bonne foi que la transmission de ces informations est nécessaire afin de respecter les lois ou les réglementations en vigueur ou afin de défendre et/ou de protéger nos droits ou biens ou ceux de nos clients ou de vous-même.

Conformément à la loi « informatique et liberté » du 6 janvier 1978 telle que modifiée et au Règlement européen n° 2016/679/UE du 27 avril 2016, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et d'effacement de vos données. Vous pouvez également vous opposer au traitement de vos données, le limiter ou retirer votre consentement tel que recueilli dans le présent formulaire.

Pour exercer vos droits ou pour toute question relative à la protection des données à caractère personnel merci de nous contacter à l'adresse ci-dessus ou d'envoyer un email à a.diependaele@fea-enr.com. A noter qu'un justificatif d'identité pourra vous être demandé afin de vérifier que vous êtes bien la personne concernée par les données visées.

Vous pouvez enfin introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle compétente.

En signant le présent formulaire je déclare avoir pris connaissance de ce qui précède et autorise la Société à traiter mes données à caractère personnel.

Nom : VANDEPUTTE

Prénom : Pierre-Louis

Signature

