



Volume 3.1 – Justificatif de la maîtrise foncière

Parc éolien de l'Ozanne

Communes d'Yèvres, commune de Brou (28)

Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale

Décembre 2025 – version complétée

Table des matières

Liste des tableaux..... 1

CHAPITRE 1. ELEMENTS DE PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET 2

 1.1 Localisations géo référencées..... 3

 1.2 Localisations cadastrales 4

 1.3 Situation du projet..... 5

Liste des tableaux

Tableau 1 : Coordonnées des 5 éoliennes et des 2 postes de livraison 3

Tableau 2 : Tableau récapitulatif de propriétés 4

Liste des Figures

Figure 1 : Situation du projet..... 5

CHAPITRE 1. ELEMENTS DE PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET

1.1 Localisations géo référencées

N°	Lambert 93		WGS84 (deg, min, sec)		En m NGF	En m NGF maximale (bout de pale)
	X	Y	Longitude	Latitude		
Eolienne 1	564163,11	6789977,31	1°10'18.1452" E	48°11'45.5885" N	168,0	318
Eolienne 2	564292,91	6789592,13	1°10'24.8639" E	48°11'33.2120" N	167,0	317
Eolienne 3	564641,42	6788930,04	1°10'42.4834" E	48°11'12.0314" N	170,0	320
Eolienne 4	564865	6788218	1°10'54.1052" E	48°10'49.1394" N	167,0	317
Eolienne 5	565146,93	6788014,61	1°11'7.9832" E	48°10'42.7631" N	167,0	317
Poste de livraison 1	564357,85	6789629	1°10'27.9678" E	48°11'34.4548" N	166,0	166
Poste de livraison 2	565228	6787945	1°11'11.9861" E	48°10'40.5689" N	169,0	169

Tableau 1 : Coordonnées des 5 éoliennes et des 2 postes de livraison

1.2 Localisations cadastrales

N° Eolienne	Commune d'implantation	Code postal	Section cadastrale	Numéro de cadastre	Propriétaires
Eolienne 1	Yèvres	28160	YK	10	Monique MORIN Jean-Yves, Marie-Claude, Michèle et Philippe BOUCHER Audrey et Olivia GENTY
Eolienne 2	Yèvres	28160	YK	9	Daniel TUFFIER
Eolienne 3	Yèvres	28160	YL	49	Elizabeth MACE
Eolienne 4	Yèvres	28160	ZW	46	Pierre-Antoine FOREAU
			ZW	2	
Eolienne 5	Yèvres	28160	ZW	57	Pierre-Antoine FOREAU
PDL 1	Yèvres	28160	YK	9	Daniel TUFFIER
PDL 2	Yèvres	28160	ZW	72	James CHAMBRIER

Tableau 2 : Tableau récapitulatif de propriétés

1.3 Situation du projet

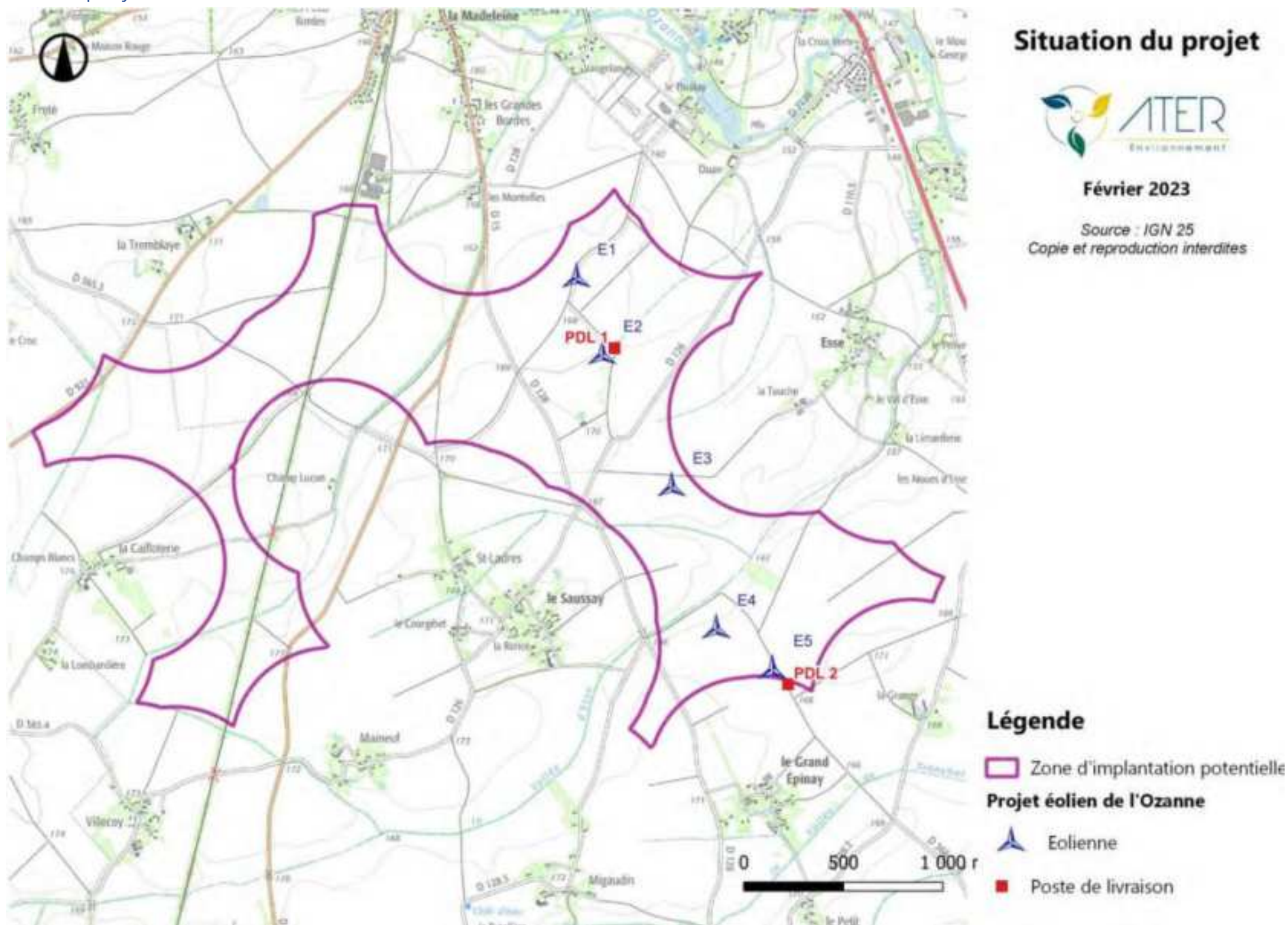


Figure 1 : Situation du projet

2. Annexes

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

CONDITIONS PARTICULIERES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- 1°) MORIN Monique (usufruitier), née [REDACTED], à [REDACTED], de nationalité [REDACTED] demeurant [REDACTED].
- 2°) BOUCHER Jean-Yves, né [REDACTED], à [REDACTED], de nationalité [REDACTED], demeurant [REDACTED].
- 3°) BOUCHER Marie-Claude, née le [REDACTED], à [REDACTED], de [REDACTED], demeurant [REDACTED].
- 4°) BOUCHER Michèle, née le [REDACTED], à [REDACTED], de [REDACTED], demeurant [REDACTED].
- 5°) BOUCHER Philippe, né le 28/10/1958, à BROU (28), de nationalité française, demeurant [REDACTED].
- 6°) GENTY Audrey, née [REDACTED], à [REDACTED], de nationalité [REDACTED], demeurant [REDACTED].
- 7°) GENTY Olivia, née [REDACTED], à [REDACTED], de nationalité [REDACTED], demeurant [REDACTED].

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

8°) SCEA LE THUILAY, RCS CHARTRES 326 649 100 (SIREN), LE THUILAY 28160 BROU (siège), représentée par BORDET Emeric en qualité de gérant.

Locataire exploitant agricole, ci-après dénommé(s) « le Fermier »

D'UNE PART,

ET :

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

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

D'AUTRE PART,

Désignés ensemble par les "Parties",

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

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

VSBB a remis au Propriétaire et au Fermier, dès avant la signature des présentes et à titre purement informatif, un document d'information précontractuelle.

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

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

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

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

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

OBJET :

Par les présentes,

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

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

ARTICLE 1 DÉSIGNATION DES BIENS

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

Commune	Parcelle		Lieudit	Contenance		
	Section	Numero		HA	A	CA
YEVRES (28)	YK	10	PIECES DE DUAN	9	39	00

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

Ainsi, le Propriétaire et le Fermier reconnaissent à VSB son libre choix en ce qui concerne notamment les 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. Concernant l'emplacement des installations, sur demande expresse du Fermier, VSB sera tenu de placer ces dernières au plus près possible des chemins ruraux bordant la parcelle (chemin rural de la croix des Epinettes n°143).

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

ARTICLE 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. VSB bénéficie d'un droit à renouvellement pour la même durée, dans la limite d'un seul renouvellement. VSB signifiera au Propriétaire et au Fermier par lettre recommandée avec accusé de réception ce renouvellement.

ARTICLE 3 REDEVANCES DES OCCUPATIONS FUTURES

3.1 Bail Emphytéotique

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

- pour chaque éolienne et toutes servitudes nécessaires au parc dans son ensemble (fondation, aire de montage empierrée, survols de pales, accès et câbles de raccordement enterré), une redevance annuelle de [redacted] par mégawatt installé,
- pour l'emprise du poste de livraison, une redevance annuelle de [redacted]

Les montants calculés seront payés à terme échu le 31 janvier de chaque année civile, pour les douze mois de l'année civile précédente. Les cas échéant, ces montants seront répartis entre le Propriétaire et le Fermier comme suit : 50 % pour le propriétaire et 50 % pour le fermier.

3.2 Convention de Servitudes

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

- Indemnités forfaitaires :
 - pour le survol de pales : [redacted] en versement unique et uniquement pour le propriétaire.
 - pour le raccordement électrique enterré : [redacted] par mètre linéaire avec un minimum de [redacted]
- Indemnité annuelle :
 - pour l'utilisation ou la création d'accès : [redacted] par mètre carré d'accès créé au-delà de 50 mètres linéaires.

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

Ces indemnités ne sont pas dues 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.

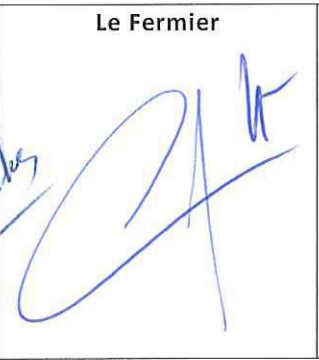
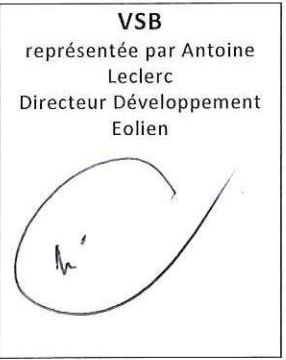
ARTICLE 6 DROIT DE RETRACTATION – DEMARCHAGE A DOMICILE

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 le Fermier dans un délai de 14 jours en utilisant le formulaire ci-après ou sur papier libre adressé à VSB par courrier recommandé avec accusé de réception (article L111-21 à L121-21-8 du Code de la consommation).

Fait à Yèvres, le 27/10/2016

En 4 exemplaires,

Dont un pour l'enregistrement,

Le Propriétaire	Le Fermier	VSB représentée par Antoine Leclerc Directeur Développement Eolien
		

ANNULATION DE LA PROMESSE DE BAIL

Article L121-21 modifié par LOI n°2014-1545 du 20 décembre 2014 - art. 54

Le consommateur dispose d'un délai de quatorze jours pour exercer son droit de rétractation d'un contrat conclu à distance, à la suite d'un démarchage téléphonique ou hors établissement, sans avoir à motiver sa décision ni à supporter d'autres coûts que ceux prévus aux articles L. 121-21-3 à L. 121-21-5. Toute clause par laquelle le consommateur abandonne son droit de rétractation est nulle.

Le consommateur dispose d'un délai de quatorze jours calendaires révolus pour exercer son droit de rétractation, sans avoir à justifier de motif ni à supporter de pénalités.

Le délai pendant lequel peut s'exercer le droit de rétractation commence à courir :

1° Soit à compter du jour où le contrat à distance est conclu ;

2° Soit à compter du jour où le consommateur reçoit les conditions contractuelles et les informations, conformément à l'article L121-20-11 si cette dernière date est postérieure à celle mentionnée au 1°.

FORMULAIRE DE RETRACTATION

A l'attention de :

VSB Energies Nouvelles
27 quai de la Fontaine
30900 Nîmes

Tél 04 66 21 78 43
contact@vsb-en.eu
Fax 04 66 21 83 34

Lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : EXERCICE DU DROIT DE RETRACTATION

Je/nous vous notifie/notifions par la présente ma/notre rétractation de la promesse de bail emphytéotique et de constitution de servitudes/la résiliation partielle de bail rural/la convention de servitudes ci-dessous :

Signée le :

Noms des signataires :

Adresse des signataires :

Date : _____

Signatures :

[Large handwritten X mark across the right page]

ANNEXE 1 : CONDITIONS GENERALES DE LA PROMESSE

ARTICLE 1 RÉSILIATION DE BAIL RURAL- CONSENTEMENT AUX SERVITUDES

A première demande du **Bénéficiaire**, le **Propriétaire** et le **Fermier** s'engagent à résilier le bail rural en ce qu'il porte sur les **Biens** objet de la levée d'option.

Après la levée d'option,

- à l'entrée en vigueur du Bail, le **Fermier** s'engage à libérer les **Biens** visés par la résiliation et par le document d'arpentage afférant en les laissant dans un bon état d'entretien. Le **Fermier** continuera à jouir des autres parcelles pour lesquelles le Bail Rural ne se trouve pas résilié, et de la partie des **Biens** qui ne serait pas nécessaire au **Bénéficiaire** conformément à l'article 1 des Conditions Particulières.
- à l'entrée en vigueur de la Convention de servitudes, le **Fermier** s'engage à laisser libres les parties des **Biens** qui feront l'objet des servitudes de survol, d'utilisation ou création d'accès et de raccordement électrique enterré.

Le loyer du Bail Rural ne sera pas modifié. Les redevances ou indemnités seront versées au **Fermier** jusqu'à cessation d'activité ou à son successeur si ce dernier est un successeur visé à l'article L 411-35 du Code Rural ou au propriétaire de ladite parcelle dans l'hypothèse où ledit **Fermier** en serait devenu propriétaire.

Le **Bénéficiaire** accorde au **Fermier**, sur les **Biens** qui serait inclus dans le Bail Emphytéotique, un droit de passage pour toute la durée du Bail, pour tous les besoins du **Fermier** dans le cadre de ses activités d'exploitation agricole. Ce droit de passage s'exercera par le **Fermier**, sa famille et toute personne chargée d'exploiter les parcelles, par tous moyens de transports, à l'exception toutefois des véhicules interdits sur le réseau routier public et des poids lourds n'ayant pas pour objet des travaux d'exploitation agricole. Les voies d'accès réalisées par le **Bénéficiaire** dans le cadre de la construction du Parc pourront également être utilisées par le **Fermier** en cas de nécessité.

Le **Bénéficiaire** laissera la jouissance tacite au **Fermier** des surfaces comprises dans la résiliation mais sur lesquelles aucun aménagement n'aura été réalisé de manière à ce que la surface non exploitable perdue par le **Fermier** soit la plus minime possible.

ARTICLE 2 MISE A DISPOSITION DES PARCELLES

Le **Propriétaire** et le **Fermier** autorisent le **Bénéficiaire**, pour toute la durée de la présente promesse, et à titre gratuit, à procéder sur les **Biens** à toutes interventions pour les besoins des différentes études, analyses et enquêtes dans le cadre de l'obtention des autorisations administratives en vue de mettre en œuvre son projet de Parc éolien et notamment :

- accéder librement aux **Biens** ;
- conduire toute étude visant à valider la faisabilité du parc éolien, notamment étude environnementale, sondage de sols, intervention de géomètre...
- réaliser un diagnostic et des fouilles archéologiques, le cas échéant,
- solliciter toutes les autorisations et procéder à toutes les déclarations administratives requises pour la réalisation du projet, et notamment :
- dépôt de demande d'autorisation de défrichement et toute procédure nécessaire au défrichement,
- dépôt de demande de permis de construire,
- déclaration de travaux pour l'implantation d'un mât de mesure de vent,
- demande d'autorisation d'exploiter,
- demande de matrice cadastrale ou d'état hypothécaire.

Toute dégradation fera l'objet d'une indemnisation dont le montant sera défini soit de gré à gré entre les parties soit par un expert forestier ou agricole. Le montant de l'indemnisation sera versé directement par le **Bénéficiaire** au **Fermier**.

Dans le cas où l'option de la présente promesse ne serait pas levée par le **Bénéficiaire** dans les conditions et délais visés aux présentes, et où par conséquent elle deviendrait caduque, le **Bénéficiaire** s'engage à restituer les **Biens** en état d'exploitation agricole ou forestière selon le cas et à l'indemniser des pertes ou dégâts occasionnés selon les barèmes en vigueur.

ARTICLE 3 CONCOURS DU PROPRIÉTAIRE ET DU FERMIER

Le **Propriétaire** et le **Fermier** s'engagent à apporter leur concours au **Bénéficiaire**, dans toute la mesure utile ou nécessaire, en vue de l'obtention de toutes autorisations administratives et autres accords nécessaires à la construction, au raccordement, à l'exploitation et au démantèlement du Parc, et notamment à concourir à tous actes juridiques, dans la mesure où un tel concours serait requis. Il autorise le **Bénéficiaire** à effectuer à ses frais tous les branchements nécessaires (EDF, lignes téléphoniques, etc....).

ARTICLE 4 ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE 5 DURÉE DE LA PROMESSE - LEVÉE DE L'OPTION

La présente promesse de bail emphytéotique, de résiliation de bail rural et de convention de servitudes est consentie et acceptée pour la durée mentionnée à l'article 3 des Conditions Particulières.

L'option consentie par le **Propriétaire** et le **Fermier** pourra être exercée par le **Bénéficiaire** durant toute la durée de la présente promesse, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au **Propriétaire** et au **Fermier** à son domicile élu visé en tête des présentes, ou par acte extrajudiciaire. La levée de l'option par le **Bénéficiaire** emportera la prise d'effet automatique du **Bail emphytéotique, de la résiliation partielle de bail rural et de la convention de servitudes**, selon les termes et conditions définis aux présentes.

Toutefois, la levée d'option et la prise d'effet du Bail, de la résiliation et de la convention de servitudes seront soumises à la réalisation des conditions suspensives visées à l'article 9 des présentes, selon les termes et conditions prévus audit article.

Faute d'avoir levé l'option ou renouvelé ses droits aux présentes dans les conditions et délais susvisés, le **Bénéficiaire** sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse, et cette dernière deviendra automatiquement caduque et de nul effet.

ARTICLE 6 EXCLUSIVITE

Le **Propriétaire** et le **Fermier** consentent au **Bénéficiaire**, pendant toute la durée de la présente promesse, une exclusivité sur les **Biens**.

Dans le cas où le **Propriétaire** et le **Fermier** céderaient ou transféreraient tout ou partie de leurs droits sur les **Biens** à un tiers, ils s'engagent à faire respecter l'intégralité des clauses de la présente Promesse par le tiers concerné, de telle façon que le **Bénéficiaire** ne puisse en aucune façon être inquiété en conséquence de cette cession ou de ce transfert.

Le **Propriétaire** et le **Fermier** s'interdisent pendant toute la durée de la présente promesse, de modifier la disposition ou la configuration des **Biens** dans des conditions qui pourraient nuire aux intérêts du **Bénéficiaire**, sauf accord préalable et écrit de ce dernier.

Le **Propriétaire** et le **Fermier** s'engagent, pendant toute la durée de la présente promesse, à ne donner aucune autorisation et à ne consentir aucune autre promesse de bail ou de convention de servitudes au profit de tout tiers, en vue de l'installation ou de l'aplomb d'une ou plusieurs éoliennes dans un rayon de 1.500 mètres autour des parcelles faisant l'objet de la présente promesse, et à ne pas en exploiter une directement ou indirectement dans le même rayon, sauf accord préalable et écrit du **Bénéficiaire**.

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

ARTICLE 7 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 le **Fermier** 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 au **Fermier** d'une telle substitution sera effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte extrajudiciaire.

ARTICLE 8 REITERATION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ET DE LA CONVENTION DE SERVITUDES

Dans l'hypothèse où le **Bénéficiaire** aurait levé l'option qui lui est consentie en vertu des présentes, et où, par conséquent, le Bail ou la Convention de servitudes auraient pris automatiquement effet dans les termes et conditions visées aux présentes, ledit Bail ou convention de servitudes seront réitérés dans les plus brefs délais par devant un notaire, ce à quoi les **Parties** s'engagent expressément.

L'ensemble des frais, droits et honoraires relatifs au Bail ou à la convention de servitude réitérés seront à la charge du **Bénéficiaire**, qui s'y oblige. Il en sera de même pour les frais d'enregistrement et de publication aux services de la publicité foncière compétents.

En cas de levée de l'option et de réitération du Bail ou de la convention de servitudes, l'entrée en jouissance s'effectuera au jour de la signature de l'acte authentique le constatant ou au jour précisé de l'entrée en vigueur du Bail ou de la convention de servitude. Cette entrée en jouissance sera matérialisée par la prise de possession réelle, telle que définie dans l'acte authentique, le **Propriétaire** et le **Fermier** s'engageant à laisser, pour cette date, les parcelles concernées libres de toute occupation, quelle qu'elle soit.

ARTICLE 9 CONDITIONS SUSPENSIVES A LA LEVEE D'OPTION

Dans l'hypothèse où le **Bénéficiaire** lèverait l'option qui lui est consentie, cette levée d'option, et par conséquent la prise d'effet du Bail ou de la convention de servitudes, seraient soumises à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- 1) Obtention par le **Bénéficiaire** de tous permis, accords, autorisations, propositions techniques et financières, contrats et conventions, et de tous autres éléments nécessaires à la construction, à l'exploitation et au raccordement du Parc, tels que prévus par les textes en vigueur,
- 2) Réitération du Bail par le **Propriétaire**
- 3) Réitération de la résiliation du bail rural par le **Propriétaire** et le **Fermier**,
- 4) Réitération de la convention de servitudes par le **Propriétaire** et le **Fermier**,
- 5) Constatation par les bureaux des hypothèques compétents de l'inexistence d'un quelconque commandement de saisie ou d'une quelconque inscription, hypothécaire ou autre, sur tout ou partie des Biens,
- 6) Production, en cas de constatation par un bureau des hypothèques compétent d'un tel commandement ou d'une telle inscription, de l'autorisation écrite du créancier concerné, portant sur l'intégralité du Parc,
- 7) Constatation par les Parties de l'inexistence d'un vice quelconque affectant le droit de propriété du **Propriétaire** sur tout ou partie des Biens.

Ces conditions suspensives, considérées comme déterminantes pour le **Bénéficiaire** et sans lesquelles il n'aurait pas contracté, sont stipulées dans son seul intérêt. Par conséquent, le **Bénéficiaire** pourra seul, dans l'hypothèse où une ou plusieurs de ces conditions ne seraient pas réalisées cinq jours ouvrés au moins avant la date prévue pour la réitération du Bail ou de la convention de servitude par acte authentique, opter pour l'une des trois solutions suivantes :

- constater que la présente promesse est devenue caduque de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre,
- signifier au **Propriétaire** et au **Fermier**, par courrier recommandé avec accusé de réception, le renouvellement de la promesse pour une durée identique de 7 ans, en justifiant de l'avancement du projet ou des éventuelles procédures de recours contentieux.
- renoncer purement et simplement au bénéfice de la ou des conditions suspensives concernées.

ANNEXE 2 : ATTESTATION

Autorisation demandes administratives

Accord quant aux conditions de démantèlement et remise en état

Projet de parc éolien sur les communes de _____

Je/Nous soussigné(s)

Propriétaires des parcelles suivantes :

Commune	Parcelle		Lieudit	Contenance		
	Section	Numéro		HA	A	CA

Et connaissance prise du projet éolien soumis au régime d'autorisation ICPE, autorise expressément et de manière irrévocable la société **VSB ENERGIES NOUVELLES**, société à responsabilité limitée au capital de 5.000.000€, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nîmes (30900) sous le numéro 439697178, ayant son siège social 27 quai de la fontaine, 30900 Nîmes ou tout tiers ou société auquel elle aurait cédé ses droits, à :

- Effectuer toute demande administrative relative à la réalisation du parc éolien dans une zone d'implantation comportant la (les) parcelle(s) énumérée(s) ci-dessus et notamment le dossier d'autorisation de défrichement, le dossier de demande de permis de construire et le dossier de demande d'autorisation d'exploiter sans que cette liste ne soit exhaustive,
- Puis, sur les terrains ci-dessus identifiés, à construire, raccorder et exploiter le parc éolien.

En outre, le propriétaire donne son accord libre et éclairé quant à la remise en état du site conformément aux conditions énumérées dans l'Arrêté Ministériel du 26 août 2011 *relatif à la remise en état et à la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.*

Fait à _____

Le _____

Les PROPRIETAIRES



ANNEXE 3 : CONDITIONS GENERALES DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

ARTICLE 1 OBJET DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le **Propriétaire** donne à bail emphytéotique, au **Bénéficiaire** qui accepte, les Biens ayant fait l'objet de la levée d'option par le Bénéficiaire.

Le présent bail a lieu sous les charges, clauses et conditions définies ci-après aux présentes, que le **Bénéficiaire** s'oblige à exécuter.

Le bail confère au **Bénéficiaire**, conformément à l'article L.451-1 du Code rural, un droit réel sur les Biens. Le **Bénéficiaire** pourra grever son droit au bail et les constructions édifiées sur le terrain qui en est l'objet d'hypothèques valant garantie, pour une durée n'excédant pas celle du présent bail, de manière que l'immeuble soit libre de toute hypothèque ou sûretés réelles à l'expiration du bail.

Sous réserve des dérogations autorisées qui peuvent résulter du présent contrat, les parties entendent placer leurs conventions sous le régime institué par les articles L.451-1 à L.451-13 du Code Rural relatifs au bail emphytéotique.

ARTICLE 2 DUREE

Le bail et les servitudes sont consentis pour une durée de TRENTE (30) années entières et consécutives.

Le présent bail et les servitudes ci-dessous ne pourront faire l'objet d'une tacite prorogation ou reconduction. Toutefois, sur demande écrite du **Bénéficiaire**, adressée au **Propriétaire** par lettre recommandée avec accusé de réception six mois au moins avant la date d'échéance, le Bénéficiaire sera en droit de bénéficier d'une prorogation d'une durée de trente ans au plus. Dans ce cas, le présent bail et les servitudes se poursuivront aux conditions en vigueur au jour de la prorogation, selon les termes prévus au bail initial.

Un acte constatant cette prorogation sera dressé aux frais du **Bénéficiaire**.

Etant précisé toutefois que par application du droit général des contrats et conformément à l'article 1134 du Code civil, le présent bail pourra être résilié à tout moment de convention expresse entre les **Parties**.

ARTICLE 3 CONVENTION DE SERVITUDE

3.1 Droit de survol des pales

Le **Propriétaire** concède au **Bénéficiaire**, qui accepte, une servitude réelle de survol des pales, dans les conditions et selon les modalités d'exercice déterminées ci-après.

Le droit de survol présentement concédé à titre de servitude réelle, permet au **Bénéficiaire** de faire survoler les **Biens** par les pales de l'éolienne qu'il installera.

Le droit de survol pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le **Bénéficiaire**, puis ultérieurement par toute personne physique ou morale qui viendrait se substituer à lui, pour permettre un fonctionnement normal et régulier de l'éolienne installée sur le fonds dominant. En conséquence de ce droit de survol, le **Propriétaire** autorise le **Bénéficiaire**, pendant la même durée, à accéder aux parcelles visées ci-dessous, aux fins de construction, d'aménagement, de maintenance et de démantèlement des tours éoliennes. Le **Propriétaire** garantit au **Bénéficiaire** l'accessibilité en tout temps et à toute heure aux dites parcelles.

Cette servitude est constituée pour la durée du bail emphytéotique.

Le **Bénéficiaire** s'engage à remettre à ses frais, dans un état primitif, l'assiette de cette servitude, qui pourra être utilisée pour faciliter d'éventuels travaux de construction ou réparations à effectuer sur l'éolienne considérée.

3.2 Droit de passage

Le **Propriétaire** concède au **Bénéficiaire**, qui accepte, une servitude réelle, dans les conditions et selon les modalités d'exercice déterminées ci-après.

Le droit de passage présentement concédé à titre de servitude réelle, permet au **Bénéficiaire** ainsi que ses préposés, mandataires, prestataires, sous-traitants et conseils, à traverser les **Biens**, et à emprunter toutes voies passant sur ces terrains aux fins d'accéder, avec les camions de transport et autres véhicules utilitaires, ainsi qu'avec tous types d'engins de chantier, aux lieux d'implantation des tours éoliennes et autres installations du Parc et de créer un ou plusieurs chemins d'accès supplémentaires sur le fond servant, dans la mesure où de tels chemins s'avéreraient nécessaires ou utiles pour la bonne fin des travaux.

Le **Propriétaire** autorise expressément le **Bénéficiaire**, ainsi que ses préposés, mandataires, prestataires, sous-traitants et conseils à effectuer tous travaux sur les chemins d'accès en question, de façon qu'ils puissent être empruntés par des véhicules poids lourds et /ou à créer un ou plusieurs chemins d'accès supplémentaires sur les parcelles de terrain en question, dans la mesure où de tels chemins s'avéreraient nécessaires pour la bonne fin des travaux.

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le **Bénéficiaire**, puis ultérieurement par toute personne physique ou morale qui viendrait se substituer à lui pour permettre un fonctionnement normal et régulier de l'éolienne installée sur le fonds dominant.

Cette servitude est constituée pour la durée du présent bail emphytéotique.

3.3 Droit de raccordement souterrain

Le **Propriétaire** concède au **Bénéficiaire**, qui accepte, une servitude réelle de raccordement souterrain, dans les conditions et selon les modalités d'exercice déterminées ci-après.

Le droit de raccordement souterrain présentement concédé à titre de servitude réelle, permet au **Bénéficiaire** de poser des conduits de raccordement souterrains entre les aérogénérateurs, et entre ces derniers et le poste de livraison du parc.

Par les présentes, le **Propriétaire** autorise expressément le **Bénéficiaire**, ainsi que ses préposés, mandataires, prestataires, sous-traitants et conseils, à réaliser, sur les **Biens**, tous travaux (hors terre et sous terre) de câblage et autres travaux accessoires, et notamment :

- Le creusement de tranchées, pour le passage des câbles électriques, canalisations et autres équipements destinés notamment à raccorder les installations du Parc entre elles, et/ou avec le réseau public d'électricité, câblage recouvert de terre végétale, gravas dessous.
- Le marquage du terrain par autant de « marqueurs » que nécessaire, afin de permettre l'identification rapide en surface du réseau de câblage,
- Le renforcement des chemins d'accès au réseau de câblage, voire la création de nouveaux chemins temporaires,
- La terre végétale sera séparée des gravas lors du creusement des tranchées.

Il est rappelé que le tracé exact du réseau de câblage, et par conséquent des chemins d'accès correspondants, dépendra de l'emplacement exact des diverses installations du Parc, et de l'emplacement du point de distribution de l'énergie qui sera imposé par EDF. En conséquence, le **Propriétaire** autorise le **Bénéficiaire** à choisir le tracé de ces divers éléments en considération de toutes contraintes techniques. Le **Propriétaire** accepte dès à présent que le tracé du réseau et/ou des chemins puisse être effectué en bordure de parcelle, ou à travers champs.

Le **Propriétaire** s'engage à porter à la connaissance du **Bénéficiaire** toutes les installations souterraines existantes sur le terrain avant le début des travaux.

Le droit de raccordement souterrain pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le **Bénéficiaire**, puis ultérieurement par toute personne physique ou morale qui viendrait se substituer à lui, pour permettre un fonctionnement normal et régulier de l'éolienne installée sur le fonds dominant.

ARTICLE 4 REDEVANCES

En contrepartie des droits qui lui sont consentis, le **Bénéficiaire** sera tenu de verser au **Propriétaire** et au **Fermier** des redevances.

Ces redevances seront réparties à parts égales entre le **Propriétaire** et le **Fermier** jusqu'à cessation d'activité de ce dernier ou cas de reprise légaux. A réception du courrier recommandé avec accusé de réception l'informant de cette échéance, le **Bénéficiaire** versera la totalité de la redevance au **Propriétaire**.

Pour la première durée d'exploitation courue entre la mise en service industrielle du parc et la fin de l'année civile considérée, ce montant sera calculé au prorata temporis du nombre de mois d'exploitation.

Les redevances seront payées au vu des factures correspondantes émises par le **Propriétaire** et le **Fermier**.

En cas de retard de paiement d'une redevance de plus de deux mois, le **Bénéficiaire** sera redevable d'un intérêt calculé au taux de l'intérêt légal en vigueur.

Indexation

Les redevances seront révisées le 1^{er} Janvier de chaque année et pour la première fois le 1^{er} Janvier suivant l'entrée en vigueur du bail en fonction de la variation de l'indice sur le prix de vente de l'électricité publié trimestriellement, par l'INSEE.

Cette révision s'effectuera selon la formule ci-après :

$$L = 0,4 + 0,4 (\text{ICTrev-TS}/\text{ICTrev-TS}_0) + 0,2 (\text{FMOABE0000}/\text{FMOABE0000}_0)$$

Avec :

ICTrev-TS : Valeur définitive de la dernière valeur connue au 1^{er} novembre de chaque année de l'indice du coût horaire du travail tous salariés - 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.

ICTrev-TS₀ et FMOABE0000₀ : valeur définitive des dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

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, le loyer se trouvera de plein droit indexé 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 se concerteront de bonne foi sur le choix d'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.

Si l'INSEE ne publie pas de nouvel indice, les parties se concerteront de bonne foi sur le choix d'un nouvel indice reflétant le plus exactement possible le coût de la construction 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 de Grande Instance dont dépend le site.

ARTICLE 5 CHARGES ET CONDITIONS

Le bail est consenti sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles suivantes, que le **Bénéficiaire** s'oblige à exécuter, savoir :

5.1 Urbanisme – Servitudes

Le **Bénéficiaire** a dispensé le notaire de requérir un certificat d'urbanisme, le **Bénéficiaire** ayant déclaré parfaitement connaître l'immeuble et avoir pris lui-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant aux **Biens** et le décharge de toute responsabilité à cet égard.

Le **Bénéficiaire** fera son affaire personnelle de toutes les servitudes administratives qui peuvent grever les **Biens**, et qui résulteraient notamment des plans d'urbanisme et de toutes autres prescriptions d'ordre réglementaire.

Le **Bénéficiaire** pourra acquérir des servitudes actives et les grever, par titres, de servitudes passives pour une durée n'excédant pas celle du présent bail et à charge d'en avertir le **Propriétaire**. Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever les **Biens**, et profitera des servitudes actives s'il en existe.

5.2 Modalités de jouissance

Le **Bénéficiaire** ne pourra rien faire, ni laisser faire quoi que ce soit qui pourrait nuire aux **Biens** loués ou les détériorer.

5.3 Impôts – Taxes et contributions

Le **Bénéficiaire** acquittera les impôts, taxes, charges et contributions de toute nature, auxquels les **Biens** peuvent ou pourront être assujettis pour l'exploitation des éoliennes.

5.4 Cession et apport du bail emphytéotique

Conformément à la loi, le **Bénéficiaire** pourra céder ses droits au présent bail ou les apporter en société, au profit de tout tiers de son choix. Le cessionnaire ou la société bénéficiaire de l'apport devra toutefois s'engager directement envers le **Propriétaire** à exécuter toutes les conditions du présent bail emphytéotique.

Le **Bénéficiaire** devra avertir le **Propriétaire** de tout projet de cession ou d'apport au moins un mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

5.5 Assurances

Le **Bénéficiaire** s'engage à souscrire auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables une ou plusieurs polices d'assurance garantissant pendant la durée du présent bail :

- la responsabilité civile du **Bénéficiaire** résultant de son activité des installations de toute nature qu'il aurait réalisé dans le Parc et de son personnel,
- les dommages subis par tous les biens immobiliers et mobiliers que le **Bénéficiaire** aurait construits ou installés dans le parc.

Le **Bénéficiaire** assurera en outre son personnel contre le risque d'accident dans le cadre de la construction, de l'exploitation, de la maintenance et du démantèlement du Parc.

5.6 Cession, sous-location

Le **Bénéficiaire** pourra céder son droit au présent bail, ou le sous-louer en tout ou partie, sous réserve d'en informer le **Propriétaire** par lettre recommandée avec accusé de réception.

5.7 Propriété des constructions

Les aérogénérateurs, les conduites et raccordements, les postes de livraison, de mesure et de transformation, et de façon générale l'ensemble des constructions et équipements installés par le **Bénéficiaire** sur les **Biens**, resteront la propriété exclusive du **Bénéficiaire** jusqu'à l'expiration du présent bail pour quelque cause que ce soit.

5.8 Obligations particulières du Propriétaire

Le **Propriétaire** et le **Fermier** s'engagent à ne pas implanter, à moins de 500 mètres de l'une quelconque des éoliennes du Parc, constructions ou équipements susceptibles de réduire le rendement de cette éolienne ou du parc dans son ensemble. Ils s'engagent à ne rien entreprendre qui puisse rendre plus difficile l'exploitation normale du Parc.

Le **Propriétaire** et le **Fermier** s'engagent à ne pas permettre l'implantation, par un tiers quelconque, d'autres installations éoliennes dans un rayon de 2000 mètres autour de chaque éolienne du Parc.

Le **Propriétaire** pourra circuler sur les voies construites par le **Bénéficiaire**. Toutefois, le consentement préalable de ce dernier sera nécessaire dans l'hypothèse où les véhicules seraient susceptibles d'endommager lesdites voies.

5.9 Garantie hypothécaire

Le bail conférant un droit réel sur les biens au **Bénéficiaire**, ce dernier est autorisé de manière irrévocable à conférer une ou plusieurs hypothèques sur lesdits Biens.

5.10 Résiliation

A défaut de paiement par le **Bénéficiaire** de deux années consécutives de Redevances, le **Propriétaire** aura le droit de faire prononcer en justice la résolution du bail emphytéotique, conformément aux dispositions de l'article L451-5 du Code rural, après une sommation restée sans effet pendant 3 mois. Il en sera de même en cas de défaut caractérisé d'exécution de l'une ou l'autre des conditions essentielles du bail ou si le **Bénéficiaire** commet sur les **Biens** des détériorations graves.

Toutefois, dans le cas où le **Bénéficiaire** aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, cette sommation d'exécuter sera obligatoirement et concomitamment dénoncée aux tiers ayant régulièrement publié leurs droits au Service de la publicité foncière. Cette dénonciation devra également être faite aux tiers qui se sont vus conférer par le **Bénéficiaire** une promesse de sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels et qui en ont informé le **Propriétaire**, directement ou par l'intermédiaire du **Bénéficiaire**.

Dans le cas où le **Bénéficiaire** aurait conféré ou promis de conférer des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation amiable, ni demande en résolution judiciaire ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date à laquelle la sommation susvisée ou la résiliation aura été dénoncée au titulaire de ces droits réels ou de ces promesses.

Seulement si, dans les trois mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au **Propriétaire** leur substitution pure et simple dans les obligations du **Bénéficiaire** et, le cas échéant, n'ont pas rétracté la résiliation, la demande en résolution judiciaire ou la résiliation pourra intervenir.

Le **Propriétaire** accepte par avance cette substitution si elle devait intervenir.

Par ailleurs, aucune modification ni résiliation amiable du Bail ne pourra, sous peine d'inopposabilité auxdits tiers, intervenir sans leur accord préalable et écrit. Le **Bénéficiaire** s'engage à demander cet accord auxdits tiers avant toute modification ou résiliation amiable du présent Bail.

5.11 Fin du bail

L'ensemble des constructions, installations et aménagements, réalisés par le **Bénéficiaire** sur les **Biens** pendant la durée du bail, resteront sa pleine et entière propriété, en cours et en fin de bail.

A l'expiration du bail, le **Bénéficiaire** sera tenu de restituer les biens loués au Bailleur après les avoir remis en leur état initial ainsi qu'il sera dit ci-après.

Pendant la durée de la remise en état, le **Propriétaire** devra s'abstenir de tout acte susceptible de gêner le **Bénéficiaire** dans l'exécution de ses obligations.

Le tout, sans préjudice de toutes obligations légales et réglementaires qui pourraient s'imposer au **Bénéficiaire** en matière de démantèlement du Parc.

ARTICLE 6 PACTE DE PREFERENCE

Dans le cas où le **Propriétaire** envisagerait de céder ou transférer à titre onéreux tout ou partie des **Biens** loués à un tiers, il en informera le **Bénéficiaire**, par lettre recommandée avec accusé de réception précisant les **Biens** concernés, le prix et autres conditions proposés par le tiers concerné, et l'identité de ce dernier. Le **Bénéficiaire** bénéficiera d'un droit de priorité pour l'acquisition desdits **Biens**, aux mêmes prix et conditions que ceux proposés par le tiers concerné.

Le **Bénéficiaire** devra notifier au **Propriétaire** son intention d'exercer ce droit de priorité par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, adressée au **Propriétaire** dans le mois suivant la réception de la notification faite par le **Propriétaire** en vertu du premier alinéa du présent article. A défaut, le **Bénéficiaire** sera réputé avoir renoncé à l'exercice de son droit de priorité.

Si le **Propriétaire** décidait que l'aliénation des **Biens** loués aurait lieu par adjudication volontaire et, à plus forte raison, en cas de vente judiciaire, le **Bénéficiaire** devra y être convoqué, par lettre recommandée avec accusé de réception, vingt jours au moins avant la date fixée pour l'adjudication.

ARTICLE 7 VENTE DES TERRAINS

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

ARTICLE 8 INDEMNITES POUR PERTE OU MANQUE A GAGNER DE RECOLTES

Dans le cas où, pendant la période de construction, d'exploitation y inclus toutes interventions de maintenance ainsi que de démantèlement le **Propriétaire** s'il est exploitant forestier ou agricole ou le **Fermier** venaient à subir un manque à gagner sur leurs plantations ou récoltes en raison des travaux de construction du Parc ou des restrictions imposées à l'usage des terrains considérés, les parties s'engagent à trouver une solution à l'amiable pour déterminer le montant de la perte et du dédommagement. A défaut d'accord, les parties feront appel à un expert forestier ou agricole. Les frais d'expertise seront intégralement supportés par le **Bénéficiaire** si le montant du dommage estimé par le **Propriétaire** ou le **Fermier** s'avère le plus proche de celui estimé par l'expert.

Le montant de l'indemnité sera versé par le **Bénéficiaire** au **Propriétaire** ou au **Fermier**, sur présentation d'une facture.

Si les récoltes risquent de subir des dommages en raison de travaux de réparation ou de maintenance à effectuer sur le Parc pendant la phase d'exploitation, ou en raison des travaux de démantèlement du Parc après l'arrêt de son exploitation, le **Bénéficiaire** s'engage à en informer immédiatement le **Propriétaire** ou le **Fermier**.

ARTICLE 9 INSTALLATIONS, TRAVAUX ET REPARATIONS EFFECTUES PAR LE PRENEUR

9.1 Construction et raccordement

Le **Propriétaire** déclare être informé que le **Bénéficiaire** a l'intention d'édifier sur la parcelle objet des présentes une éolienne, ainsi que de réaliser sur les **Biens**, à tout moment, tous les travaux, aménagements et installations, quels qu'ils soient, et notamment, ceux nécessaires ou utiles à la construction, au raccordement, à la maintenance et à l'exploitation du Parc.

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

- les aménagements qui pourront être apportés aux terrains et à la végétation, en vue de préparer l'implantation des installations principales et accessoires (notamment l'installation, sur les **Biens**, des

éoliennes sur massif de fondation en béton de dimension pouvant dépasser 20 mètres sur 20 mètres, et la création d'une aire de montage pouvant dépasser 40m x 40m et l'acheminement des engins, grues et autres véhicules sur le site de construction),

- la réalisation de toutes excavations nécessaires et la pose des fondations des aérogénérateurs, ainsi que l'édification de tous autres ouvrages tel qu'un ou plusieurs postes de livraison électrique, la pose des conduits de raccordement souterrains entre les aérogénérateurs, et entre ces derniers et le poste de livraison,
- la construction et l'aménagement des chemins permettant l'accès aux aérogénérateurs, d'une largeur ne pouvant dépasser 5,00 mètres,
- l'ensemble des travaux qu'il serait nécessaire de réaliser sur les **Biens** en vue du raccordement du Parc au réseau public de distribution et/ou de transport d'électricité, et de son exploitation.

Le **Propriétaire** s'engage à porter à la connaissance du **Bénéficiaire**, avant le début des travaux, toutes les installations souterraines (notamment de drainage) qui pourraient exister sur les **Biens**. A cet égard, le **Propriétaire** autorise le **Bénéficiaire** à effectuer tous travaux de modification ou d'aménagement desdites installations – sans en affecter l'efficacité –, qui pourraient s'avérer nécessaires ou utiles dans le cadre de la construction, du raccordement et de l'exploitation du Parc. Le **Bénéficiaire** s'engage à laisser ces installations en état de fonctionnement après l'enlèvement des éoliennes en fin de bail.

9.2 Maintenance et réparation

Le **Propriétaire** autorise le **Bénéficiaire** à réaliser à tout moment en cours de bail tous travaux quels qu'ils soient de maintenance, entretien, réparation, amélioration, modernisation, montage et démontage, remplacement, et l'ensemble des travaux accessoires, que le **Bénéficiaire** estimerait, nécessaires ou utiles dans le cadre de l'exploitation du Parc.

9.3 Démantèlement

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

L'ensemble des constructions, installations et aménagements, réalisés par le **Bénéficiaire** sur les **Biens** pendant la durée du bail, resteront sa pleine et entière propriété, en cours et en fin de bail.

A l'expiration du bail, le **Bénéficiaire** remettra les **Biens** en état de sorte que les terrains concernés puissent de nouveau être utilisés, le cas échéant, à des fins agricoles ou forestières, selon la réglementation en vigueur au jour du démantèlement (actuellement l'arrêté ministériel du 26 août 2011), sans que le **Propriétaire** puisse prétendre à un quelconque droit de propriété sur tout ou partie des éléments du Parc, étant précisé que l'obligation de remise en l'état sera exécutée aux seuls frais du Preneur et dans un délai de 12 mois suivant la fin du bail.

9.4 Droit d'accès

Pour l'ensemble des travaux, installations et aménagements visés aux points 9.1 et 9.2 ci-dessus, il est convenu que le **Bénéficiaire**, ses préposés, mandataires, conseils et prestataires de toute nature, disposeront à tout moment du droit d'accès le plus large aux **Biens**.

Les chemins d'accès réalisés par le Preneur dans le cadre de la construction du Parc pourront être utilisés par le **Propriétaire** en cas de nécessité.

9.5 Travaux de terrassement et d'excavation

Dans le cadre de tels travaux, le **Bénéficiaire** sera tenu d'enlever la terre végétale et de l'entreposer à part de façon appropriée, de combler ensuite comme il se doit les fossés et autres cavités, puis de rapporter la terre végétale, de façon que l'impact environnemental desdits travaux de terrassement et d'excavation soit aussi réduit que possible, conformément à toutes dispositions légales et réglementaires applicables.

ANNEXE 4 : CONDITIONS GENERALES DE LA CONVENTION DE SERVITUDES

ARTICLE 1 OBJET DE LA CONVENTION

1.1 Droit de survol des pales

Le Propriétaire concède au Bénéficiaire, qui accepte, une servitude réelle de survol des pales, dans les conditions et selon les modalités d'exercice déterminées ci-après.

Le droit de survol présentement concédé à titre de servitude réelle, permet au Bénéficiaire de faire survoler les Biens par les pales de l'éolienne qu'il installera.

Le droit de survol pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le Bénéficiaire, puis ultérieurement par toute personne physique ou morale qui viendrait se substituer à lui, pour permettre un fonctionnement normal et régulier de l'éolienne installée sur le fonds dominant. En conséquence de ce droit de survol, le Propriétaire autorise le Bénéficiaire, pendant la même durée, à accéder aux parcelles visées ci-dessous, aux fins de construction, d'aménagement, de maintenance et de démantèlement des tours éoliennes. Le Propriétaire garantit au Bénéficiaire l'accessibilité en tout temps et à toute heure aux dites parcelles.

Le Bénéficiaire s'engage à remettre à ses frais, dans un état primitif, l'assiette de cette servitude, qui pourra être utilisée pour faciliter d'éventuels travaux de construction ou réparations à effectuer sur l'éolienne considérée.

1.2 Droit de passage

Le Propriétaire concède au Bénéficiaire, qui accepte, une servitude réelle, dans les conditions et selon les modalités d'exercice déterminées ci-après.

Le droit de passage présentement concédé à titre de servitude réelle, permet au Bénéficiaire ainsi que ses préposés, mandataires, prestataires, sous-traitants et conseils, à traverser les Biens, et à emprunter toutes voies passant sur ces terrains aux fins d'accéder, avec les camions de transport et autres véhicules utilitaires, ainsi qu'avec tous types d'engins de chantier, aux lieux d'implantation des tours éoliennes et autres installations du Parc et de créer un ou plusieurs chemins d'accès supplémentaires sur le fond servant, dans la mesure où de tels chemins s'avéreraient nécessaires ou utiles pour la bonne fin des travaux.

Le Propriétaire autorise expressément le Bénéficiaire, ainsi que ses préposés, mandataires, prestataires, sous-traitants et conseils à effectuer tous travaux sur les chemins d'accès en question, de façon qu'ils puissent être empruntés par des véhicules poids lourds et/ou à créer un ou plusieurs chemins d'accès supplémentaires sur les parcelles de terrain en question, dans la mesure où de tels chemins s'avéreraient nécessaires pour la bonne fin des travaux.

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le Bénéficiaire, puis ultérieurement par toute personne physique ou morale qui viendrait se substituer à lui pour permettre un fonctionnement normal et régulier de l'éolienne installée sur le fonds dominant.

1.3 Droit de raccordement souterrain

Le Propriétaire concède au Bénéficiaire, qui accepte, une servitude réelle de raccordement souterrain, dans les conditions et selon les modalités d'exercice déterminées ci-après.

Le droit de raccordement souterrain présentement concédé à titre de servitude réelle, permet au Bénéficiaire de poser des conduits de raccordement souterrains entre les aérogénérateurs, et entre ces derniers et le poste de livraison du parc.

Par les présentes, le Propriétaire autorise expressément le Bénéficiaire, ainsi que ses préposés, mandataires, prestataires, sous-traitants et conseils, à réaliser, sur les Biens, tous travaux (hors terre et sous terre) de câblage et autres travaux accessoires, et notamment :

- Le creusement de tranchées, pour le passage des câbles électriques, canalisations et autres équipements destinés notamment à raccorder les installations du Parc entre elles, et/ou avec le réseau public d'électricité, câblage recouvert de terre végétale, gravas dessous.
- Le marquage du terrain par autant de « marqueurs » que nécessaire, afin de permettre l'identification rapide en surface du réseau de câblage,
- Le renforcement des chemins d'accès au réseau de câblage, voire la création de nouveaux chemins temporaires,
- La terre végétale sera séparée des gravas lors du creusement des tranchées.

Il est rappelé que le tracé exact du réseau de câblage, et par conséquent des chemins d'accès correspondants, dépendra de l'emplacement exact des diverses installations du Parc, et de l'emplacement du point de distribution de l'énergie qui sera imposé par EDF. En conséquence, le Propriétaire autorise le Bénéficiaire à choisir le tracé de ces divers éléments en considération de toutes contraintes techniques. Le Propriétaire accepte dès à présent que le tracé du réseau et/ou des chemins puisse être effectué en bordure de parcelle, ou à travers champs.

Le Propriétaire et le Fermier s'engagent à porter à la connaissance du Bénéficiaire toutes les installations souterraines existantes sur le terrain avant le début des travaux.

Le droit de raccordement souterrain pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le Bénéficiaire, puis ultérieurement par toute personne physique ou morale qui viendrait se substituer à lui, pour permettre un fonctionnement normal et régulier de l'éolienne installée sur le fonds dominant.

ARTICLE 2 DETERIORATIONS - REMISE EN ETAT

Le Bénéficiaire s'engage à entretenir et à maintenir en état, à ses frais exclusifs, les chemins d'accès pendant toute la durée de construction, d'exploitation et de démantèlement du Parc, ainsi que les parcelles de terrain appartenant au Propriétaire, et auxquelles le Bénéficiaire aurait pu accéder lors des travaux de construction, maintenance et démantèlement des tours éoliennes.

Pendant cette durée, l'usage des chemins restera comme précédemment à la disposition de toute personne qui pouvait les utiliser, et notamment à la disposition des exploitants agricoles, et plus particulièrement du Fermier intervenant aux présentes.

A l'expiration de la convention pour quelque cause que ce soit, le Bénéficiaire s'engage à remettre les chemins d'accès en l'état à ses frais exclusifs, et à les laisser libre de toute occupation par lui-même. Il s'engage également à détruire tout chemin d'accès supplémentaire qui aurait été créé par lui conformément aux conventions visées ci-dessus, sauf accord contraire du Propriétaire.

Dans la mesure où certaines détériorations subsisteraient, qui seraient le fait du Bénéficiaire, elles donneront lieu à indemnisation par ce dernier au profit du Propriétaire. Le montant et les modalités de cette indemnisation seront déterminés conformément aux règles et barèmes de la Chambre d'Agriculture compétente.

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

Le Bénéficiaire ne pourra rien faire, ni laisser faire quoi que ce soit qui pourrait nuire aux terrains objets des présentes, ou les détériorer, le Bénéficiaire devra, dès qu'il en aura connaissance, signaler au Propriétaire toutes dégradations ou détériorations qui pourraient être faites aux terrains concernés, ainsi qu'aux cultures qui y sont effectuées.

ARTICLE 3 INDEMNITE POUR PERTE OU MANQUE A GAGNER DE RECOLTES

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

ARTICLE 4 RESPONSABILITE

Le Bénéficiaire demeure responsable envers le Propriétaire des accidents ou dommages qui pourraient résulter du surplomb, et/ou de l'utilisation par elle-même du réseau de câblage et des chemins d'accès à ce réseau, et/ou de l'utilisation des chemins d'accès faite par elle-même, ses préposés, mandataires, prestataires, sous-traitants et conseils objet des présentes, le Bénéficiaire déclare être assuré à cet effet, et s'engage à produire tous justificatifs de l'existence des polices d'assurances, à première demande du Propriétaire.

ARTICLE 5 DUREE - RESILIATION

La convention produira ses effets pendant toute la durée de construction, d'exploitation et de démantèlement du Parc. Elle pourra être résiliée à tout moment par le Bénéficiaire à compter de la fin des engagements de crédit vis-à-vis de tous organismes financiers.

ANNEXE 1 : ATTESTATION

Autorisation demandes administratives

Accord quant aux conditions de démantèlement et remise en état

Projet de parc éolien sur la/les commune(s) de Yèvres (28)

Je/Nous soussigné(s)

TUEFFIER Daniel

Propriétaire(s) des parcelles suivantes :

Commune	Parcelle		Lieudit	Contenance		
	Section	Numéro		HA	A	CA
Yèvres	Y K	9	Pièce du Thuilay	4	78	40
Broo	Z M	80	la creix des Gpinettes	1	51	40

Et connaissance prise du projet éolien soumis au régime d'autorisation ICPE, autorise expressément et de manière irrévocable la société **EOLIENNES DE L'OZANNE**, société à responsabilité limitée au capital de 5.000.000€, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nîmes (30900) sous le numéro 439697178, ayant son siège social 50 avenue Jean Jaurès, 30900 Nîmes ou tout tiers ou société auquel elle aurait cédé ses droits, à :

- Effectuer toutes études techniques et environnementales et toute demande administrative nécessaires à la réalisation du parc éolien dans une zone d'implantation comportant la (les) parcelle(s) énumérée(s) ci-dessus et notamment les études géotechniques, les dossiers d'autorisation de défrichement, de demande de permis de construire, d'autorisation d'exploiter ou d'autorisation environnementale, sans que cette liste ne soit exhaustive,
- Puis, sur les terrains ci-dessus identifiés, à procéder à la pose d'un mât de mesure si cela s'avérait nécessaire, à construire, raccorder et exploiter le parc éolien.

En outre, le propriétaire donne son accord libre et éclairé quant à la remise en état du site conformément aux conditions énumérées dans l'Arrêté Ministériel du 26 août 2011 modifié par l'arrêté du 22 juin 2020 et l'arrêté du 10 décembre 2021 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.



VSB

Paraphe Propriétaire

TP

Paraphe Exploitant

GS

Paraphe Bénéficiaire

LP

nin AGG SYD OG 19 13 13 19

Fait à Brou, le 15/04/2025

Le(s) Propriétaire(s)

Nom/Prénom

Tuffier Daniel
[Signature]

ANNEXE 1 : ATTESTATION

Autorisation demandes administratives

Accord quant aux conditions de démantèlement et remise en état

Projet de parc éolien sur la/les commune(s) de Yèvres (28)

Je/Nous soussigné(s)

Marco Elizabeth

Propriétaire(s) des parcelles suivantes :

Commune	Parcelle		Lieudit	Contenance		
	Section	Numéro		HA	A	CA
Yèvres	YL	48				
Yèvres	YL	49				

Et connaissance prise du projet éolien soumis au régime d'autorisation ICPE, autorise expressément et de manière irrévocable la société **VSB ENERGIES NOUVELLES**, société à responsabilité limitée au capital de 5.000.000€, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nîmes (30900) sous le numéro 439697178, ayant son siège social 27 quai de la fontaine, 30900 Nîmes ou tout tiers ou société auquel elle aurait cédé ses droits, à :

- Effectuer toute études techniques et environnementales et toute demande administrative nécessaires à la réalisation du parc éolien dans une zone d'implantation comportant la (les) parcelle(s) énumérée(s) ci-dessus et notamment les études géotechniques, les dossiers d'autorisation de défrichement, de demande de permis de construire, d'autorisation d'exploiter ou d'autorisation environnementale, sans que cette liste ne soit exhaustive, Puis, sur les terrains ci-dessus identifiés, à procéder à la pose d'un mât de mesure si cela s'avérait nécessaire, à construire, raccorder et exploiter le parc éolien.



Paraphe Propriétaire

TD

Paraphe Exploitant

GS

Paraphe Bénéficiaire

LP



Paraphe Propriétaire

ay

Paraphe exploitant

MB

Paraphe Bénéficiaire

YT

En outre, le propriétaire donne son accord libre et éclairé quant à la remise en état du site conformément aux conditions énumérées dans l'Arrêté Ministériel du 26 août 2011 modifié par l'arrêté du 22 juin 2020 et l'arrêté du 10 décembre 2021 *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.*

Fait à Plérin, le 17/11/2022

Le Propriétaire





Paraphe Propriétaire

Paraphe exploitant

Paraphe Bénéficiaire

MB

YF

ANNEXE 1 : ATTESTATION

Autorisation demandes administratives

Accord quant aux conditions de démantèlement et remise en état

Projet de parc éolien sur la/les commune(s) de Vieux (28)

Je/Nous soussigné(s)

Pierre - Antoine FOREAU

Propriétaire(s) des parcelles suivantes :

Commune	Parcelle		Lieudit	Contenance		
	Section	Numéro		HA	A	CA
<u>Yeuves</u>	<u>ZW</u>	<u>2</u>		<u>4</u>	<u>27</u>	<u>30</u>
<u>Yeuves</u>	<u>ZW</u>	<u>3</u>		<u>6</u>	<u>22</u>	<u>30</u>
<u>Yeuves</u>	<u>ZW</u>	<u>46</u>			<u>92</u>	<u>30</u>
<u>Murs</u>	<u>ZW</u>	<u>47</u>		<u>6</u>	<u>08</u>	<u>40</u>
<u>Murs</u>	<u>ZW</u>	<u>57</u>		<u>13</u>	<u>78</u>	<u>42</u>

Et connaissance prise du projet éolien soumis au régime d'autorisation ICPE, autorise expressément et de manière irrévocable la société **VSB ENERGIES NOUVELLES**, société à responsabilité limitée au capital de 5.000.000€, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nîmes (30900) sous le numéro 439697178, ayant son siège social 50 avenue Jean Jaurès, 30900 Nîmes ou tout tiers ou société auquel elle aurait cédé ses droits, à :

- Effectuer toutes études techniques et environnementales et toute demande administrative nécessaires à la réalisation du parc éolien dans une zone d'implantation comportant la (les) parcelle(s) énumérée(s) ci-dessus et notamment les études géotechniques, les dossiers d'autorisation de défrichement, de demande de permis de construire, d'autorisation d'exploiter ou d'autorisation environnementale, sans que cette liste ne soit exhaustive,
- Puis, sur les terrains ci-dessus identifiés, à procéder à la pose d'un mât de mesure si cela s'avérait nécessaire, à construire, raccorder et exploiter le parc éolien.

En outre, le propriétaire donne son accord libre et éclairé quant à la remise en état du site conformément aux conditions énumérées dans l'Arrêté Ministériel du 26 août 2011 modifié par l'arrêté du 22 juin 2020 et l'arrêté



Paraphe Propriétaire

Paraphe Exploitant

Paraphe Bénéficiaire

PAF

PAF

LP

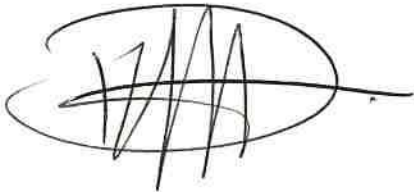
du 10 décembre 2021 relatif à la remise en état et à la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

Fait à Gohery, le 28/10/2025

Le(s) Propriétaire(s)

Nom/Prénom

FOREAU Arun-Antoine





Paraphe Propriétaire

PAF

Paraphe Exploitant

PAF

Paraphe Bénéficiaire

LP

ANNEXE 1 : ATTESTATION
Autorisation demandes administratives
Accord quant aux conditions de démantèlement et remise en état
Projet de parc éolien sur la/les commune(s) de Yèvres et Brou (28)

Je/Nous soussigné(s)

CHAMBRIER James

Propriétaire(s) des parcelles suivantes :

Commune	Parcelle		Lieudit	Contenance		
	Section	Numéro		HA	A	CA
Yèvres (28)	ZV	71	LE BUISSON DE L'AUMONE	02	49	70
Yèvres (28)	ZV	72	LE BUISSON DE L'AUMONE	01	66	90

Et connaissance prise du projet éolien soumis au régime d'autorisation ICPE, autorise expressément et de manière irrévocable la société **VSB ENERGIES NOUVELLES**, société à responsabilité limitée au capital de 5.000.000€, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nîmes (30900) sous le numéro 439697178, ayant son siège social 27 quai de la fontaine, 30900 Nîmes ou tout tiers ou société auquel elle aurait cédé ses droits, à :

- Effectuer toute demande administrative relative à la réalisation du parc éolien dans une zone d'implantation comportant la (les) parcelle(s) énumérée(s) ci-dessus et notamment les dossiers d'autorisation de défrichement, de demande de permis de construire, d'autorisation d'exploiter ou d'autorisation environnementale, sans que cette liste ne soit exhaustive,
- Puis, sur les terrains ci-dessus identifiés, à construire, raccorder et exploiter le parc éolien.

En outre, le propriétaire donne son accord libre et éclairé quant à la remise en état du site conformément aux conditions énumérées dans l'Arrêté Ministériel du 26 août 2011 *relatif à la remise en état et à la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.*

Fait à Logron, le 16/04/2020

Le Propriétaire





VSB – Promesse 2018

paraphes des Parties

TS JC EC