

# Protocole d'accord éolien

Guide de recommandations relatives à l'implantation d'éoliennes sur des parcelles agricoles

Approuvé le .....2006

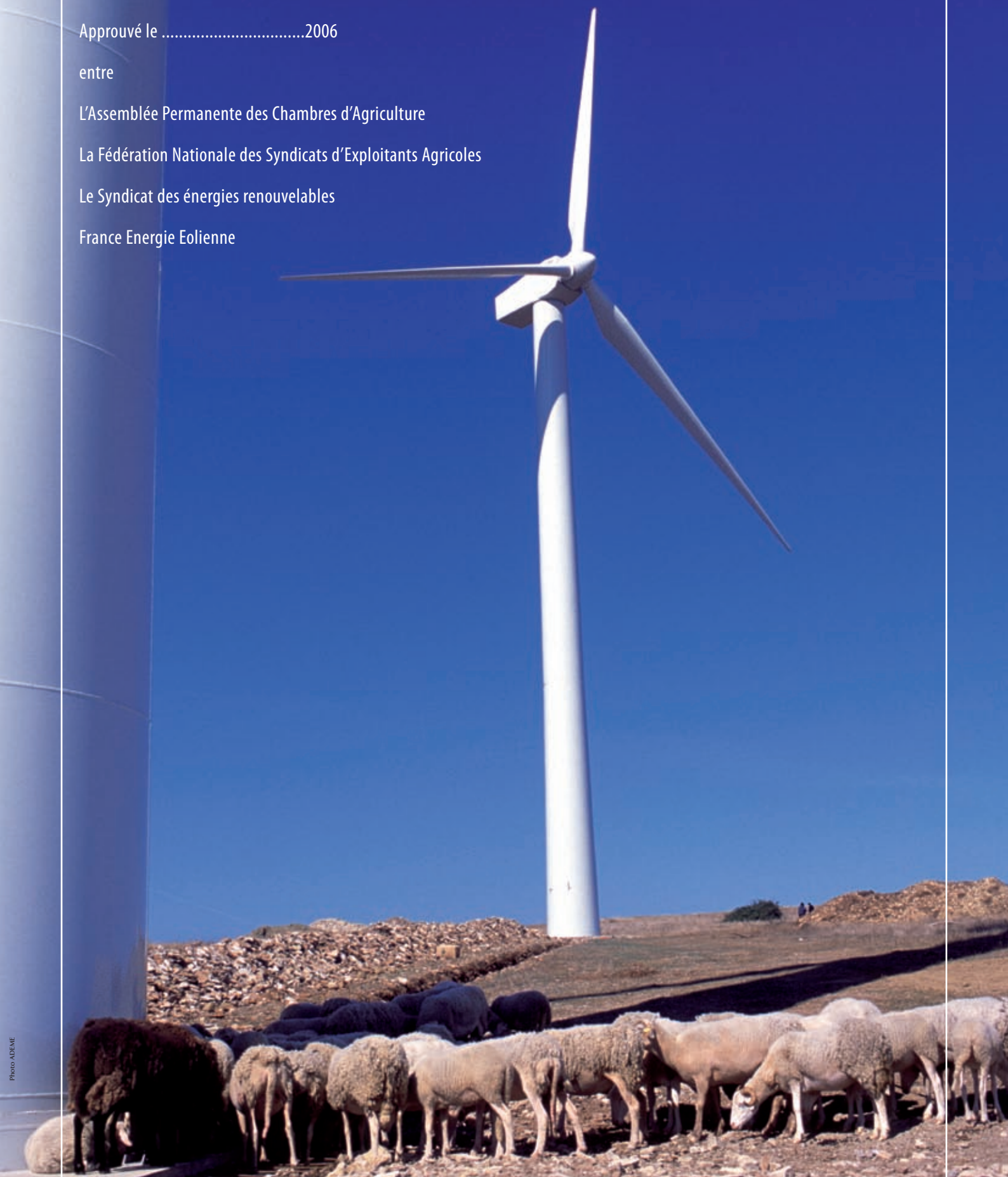
entre

L'Assemblée Permanente des Chambres d'Agriculture

La Fédération Nationale des Syndicats d'Exploitants Agricoles

Le Syndicat des énergies renouvelables

France Energie Eolienne





Le développement de la production d'électricité à partir de l'énergie éolienne connaît en France, à l'instar de très nombreux autres pays, un rapide développement. Répondant notamment aux préoccupations relatives à l'environnement et à la sécurité d'approvisionnement, la France s'est engagée au travers de la directive européenne 77/2001/CE à accroître nettement la part de l'électricité d'origine éolienne d'ici à 2010, le parc d'environ 700 mégawatts existant fin 2005 devant passer à plus de 10000 mégawatts à la fin de cette période. Pour permettre le développement de cette énergie, la France s'est dotée d'un dispositif législatif et réglementaire basé sur l'obligation d'achat par les distributeurs d'électricité de l'électricité produite par les énergies renouvelables, notamment par la force du vent, à un tarif fixé par l'État (cf. la loi n°2000-108 du 10 février 2000 et l'arrêté du 8 juin 2001).

Les agriculteurs sont les plus anciens utilisateurs des énergies renouvelables (serres préfigurant le principe actuel du solaire thermique, moulins à eau ou à vent, biomasse...), en particulier de celle du vent pour sa force mécanique ou le pompage de l'eau. Leur association avec le développement de l'éolien constitue donc une évolution naturelle, facilitée par l'impact limité sur l'exploitation agricole et l'emprise au sol très réduite que nécessitent ces installations, qui permettent une diversification compatible avec l'activité agricole préexistante.

Dans ce contexte, un Protocole d'accord proposant aux acteurs sur le terrain des contrats types permettant l'implantation d'éoliennes sur des parcelles agricoles avait été signé le 24 octobre 2002. La pratique ayant révélé l'inadaptation de certains aspects de ce Protocole, notamment la forme juridique des exemples de contrat qu'il contient, les parties ont souhaité réviser ce premier accord conformément à l'esprit de leur engagement de le faire évoluer pour tenir compte des observations reçues sur son utilisation.

Le présent Protocole composé de documents qui forment un ensemble indissociable, annule et remplace ainsi celui signé le 24 octobre 2002.

Ce Protocole et les documents qu'il contient visent à servir de guide commun à l'usage de la profession agricole et des développeurs éoliens. Ils ne constituent en aucun cas un modèle qui s'impose aux parties qui en auront l'usage et leur emploi n'entraîne aucune responsabilité des signataires du Protocole. Il est ainsi rappelé aux signataires des contrats qui pourront être inspirés par ce Protocole qu'ils sont seuls responsables des conséquences issues de ces contrats. En outre, les contrats types inclus au présent Protocole peuvent toujours être librement adaptés afin de tenir compte de contraintes particulières locales.

À l'avenir, les parties signataires conviennent qu'elles pourront se réunir, à la demande de la plus diligente d'entre elles, afin de proposer l'évolution de ces textes pour tenir compte de l'usage qui en aura été fait sur le terrain et de l'évolution de la réglementation.

Fait à Paris, le.....2006,

**L'Assemblée Permanente des Chambres d'Agriculture**

Monsieur Luc Guyau, Président  
Représenté par Monsieur Christian Patria

**La Fédération Nationale des Syndicats d'Exploitants Agricoles**

Monsieur Jean-Michel Lemétayer, Président  
Représenté par Monsieur Jean-Luc Poulain

**Le Syndicat des énergies renouvelables**

Monsieur André Antolini, Président

**La Fédération France Energie Eolienne**

Monsieur Jean-Yves Grandidier, Président

# Sommaire

1	Objet de la promesse	p. 6
2	Transfert de risques	p. 7
3	Durée	p. 7
4	Indemnités d'immobilisation	p. 8
5	État des lieux	p. 8
6	Remise en état	p. 8
7	Années culturelles	p. 8
8	Engagements des parties	p. 8
8.	Exclusivité	p. 8
8.2	Obligation d'information de la part du « bénéficiaire »	p. 9
8.3	Obligations du « propriétaire » et du « fermier »	p. 9
8.4	Loyers et indemnités	p. 9
8.5	Réalisation des engagements	p. 10
8.6	Garanties financières	p. 10
9	Substitution	p. 11
10	Élection de domicile	p. 11
11	Frais	p. 11
12	Droit applicable et juridiction compétente	p. 12
	Les différentes étapes d'un projet éolien	p. 13

# Promesse de bail et convention d'indemnisation en vue de la construction et l'exploitation d'un parc éolien

## PRÉAMBULE :

Le(s) propriétaire(s), usufruitier(s), nu-propriétaire(s) des terrains, (ci-après les « BIENS »), sont ci-après désignés comme « LE PROPRIÉTAIRE ».

L'exploitant des « BIENS », est ci-après désigné comme « LE FERMIER ».

Le porteur de projet éolien, est ci-après désigné comme « LE BÉNÉFICIAIRE » et sera dénommé « LE PRENEUR » lors de la signature du « BAIL » ainsi qu'il est défini ci-après.

Le BÉNÉFICIAIRE est une société ayant pour activité l'étude et la réalisation de projets éoliens aux fins de production d'électricité par utilisation des énergies renouvelables, et notamment éolienne.

Les trois parties se sont réunies à la demande du BÉNÉFICIAIRE pour permettre l'étude et si possible la réalisation d'un parc éolien sur les BIENS objets des conventions et promesses présentées ci-après.

Les différentes étapes d'un projet éolien sont les suivantes (NB : cette liste est non exhaustive et comprend en particulier les nouvelles obligations qui sont issues de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 du programme fixant les orientations de la politique énergétique, notamment ce qui porte sur les Zones de Développement de l'Éolien) :

- Repérage et analyse préalable des sensibilités, servitudes et contraintes du site,
- Réservation des surfaces par promesse de bail et de convention d'indemnisation,
- Étude approfondie des sensibilités, servitudes et contraintes du site,
- Réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement,
- Dépôt d'une demande de permis de construire,
- Instruction du permis par les services de l'État,
- Étude du raccordement avec EDF,
- Enquête publique,
- Signature de l'arrêté attributif du permis de construire par le Préfet,
- Préparation du financement,
- Signature des baux,
- Début des travaux (durée du chantier environ 6 à 10 mois),
- Mise en service du parc éolien, exploitation pendant 15 à 50 ans,
- Démantèlement en fin d'exploitation.

Compte tenu de ces éléments, les parties ont convenu de signer les conventions et promesses présentées dans ce document.

*Acte sous seing privé*

1°) A .....

.....  
.....

**Agissant en qualité de propriétaire(s), ou, d'usufruitier(s) et de nu-propriétaire(s)**  
ci-après dénommé(s) le « **PROPRIÉTAIRE** »

2°) B .....

.....  
.....

**Agissant en qualité d'exploitant agricole**  
ci-après dénommé le « **FERMIER** »

3°) C .....

.....  
.....

**Agissant en qualité de développeur de parc éolien**  
ci-après dénommé le « **BÉNÉFICIAIRE** »

Le PROPRIÉTAIRE, le FERMIER et le BÉNÉFICIAIRE sont ci-après désignés ensemble les « PARTIES » et individuellement une « PARTIE ».

## CAPACITÉ

Les PARTIES déclarent :

- qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement amiable judiciaire, de cessation des paiements, de règlement ou de liquidation judiciaires, ou de faillite personnelle.

## EXPOSÉ

Le « BÉNÉFICIAIRE » a formé le projet, sous réserve du résultat des études de faisabilité et de l'obtention des autorisations nécessaires, de réaliser une installation d'éolienne(s), sur un site composé de divers BIENS (les « BIENS », désignés dans l'annexe 1, comprenant notamment un tènement foncier appartenant au « PROPRIÉTAIRE » et exploité par le « FERMIER »).

Une description initiale d'une installation éolienne type est présentée en annexe 2.

## ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les BIENS objets des présentes, appartiennent au « PROPRIÉTAIRE »,

en vertu d'un acte du

publié le

Les BIENS objets des présentes sont exploités par le « FERMIER », son statut de fermier est confirmé par le relevé MSA, ou une attestation MSA\*, en date du

Les « PARTIES » ont par conséquent décidé de se rapprocher afin de conclure la présente promesse (la « PROMESSE ») de bail à construction/emphytéotique (le « BAIL »).

**CECI EXPOSÉ, LES « PARTIES » SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :**

### **1 Objet de la Promesse**

D'un commun accord, le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER » souhaitent permettre au « BÉNÉFICIAIRE » d'étudier la faisabilité, sur les terrains désignés en annexe 1, d'un projet d'installation d'éolienne(s) défini dans l'annexe 2 sous réserve des contraintes et des servitudes existantes indiquées par le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER » définies dans l'annexe 3. À cet effet et pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER » ont signé la convention jointe en annexe 7 et s'engagent à réitérer ces pouvoirs dans toute autre forme éventuellement requise, dans les huit jours de la demande qui leur en sera faite par le « BÉNÉFICIAIRE ».

Sur la base des hypothèses décrites ci-dessus, les « PARTIES » consentent, respectivement et dès à présent à :

**1.1** pour le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER », signer un avenant au bail rural en vigueur qui exclura de ce bail la surface concernée par l'implantation (« L'ASSIETTE »).

**1.2** pour le « BÉNÉFICIAIRE » et le « FERMIER », signer une CONVENTION D'INDEMNISATION transactionnelle ayant pour objet le versement d'une indemnité annuelle, au profit du « FERMIER » en place, en compensation des gênes et des contraintes, le cas échéant, occasionnées par la présence de l'installation, dans une forme substantiellement similaire à celle produite en annexe 5.

**1.3** pour le « PROPRIÉTAIRE », consentir, sur tout ou partie des « BIENS » objets de la « PROMESSE », le « BAIL » au profit du « BÉNÉFICIAIRE » sur les surfaces nécessaires à l'assiette foncière des installations (« L'ASSIETTE ») à compter de la décision de ce dernier d'implanter le parc éolien pour lequel il a obtenu les autorisations nécessaires. Le « BAIL » sera signé dans une forme substantiellement similaire à celle du contrat type produit en annexe 6.

(\*) Pour les bénéficiaires d'une parcelle de subsistance

**1.4** pour le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER », accepter dans les contrats énoncés ci-dessus ou par acte séparé, toute servitude de survol et de passage d'engins, de personnes et de réseau de câbles électriques, et plus généralement les emprises nécessaires à la construction et l'exploitation du parc éolien. La dite (ou lesdites) servitude(s) sera (seront) temporaire(s), elle(s) sera (seront) effective(s) pendant la durée du bail entre le « BÉNÉFICIAIRE » et le « PROPRIÉTAIRE ».

Ces différentes promesses et engagements feront l'objet d'actes définitifs à la demande du « BÉNÉFICIAIRE », lorsqu'il aura finalisé et obtenu les autorisations administratives nécessaires et notamment le permis de construire.

À la signature de la présente « PROMESSE », le « BÉNÉFICIAIRE » informe le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER » que le nombre, l'emplacement précis des éoliennes, des équipements et des servitudes liés à l'implantation du parc éolien ne peuvent pas être déterminés.

Si, en fonction des résultats de l'étude d'implantation, le parc éolien était réalisable et faisait l'objet d'une demande de permis de construire par le BÉNÉFICIAIRE, mais que les « BIENS » ne recevaient pas de machines, la signature du « BAIL » ne serait toutefois pas nécessaire.

Dans ce cas, le « PROPRIÉTAIRE » s'engage toutefois à accepter toute servitude requise pour l'implantation du parc éolien, en ce compris, et de manière non limitative, survol, passage de câble, moyennant une indemnité globale et forfaitaire d'environ € 150 (cent cinquante euros) par an ou bien d'environ € 1 500 (mille cinq cents euros), payable en une fois le jour de la signature de l'acte authentique de servitudes.

## **2 Transfert de risques**

Les risques de modification ou de détérioration du bien contractuel seront supportés par le « PROPRIÉTAIRE » jusqu'à l'entrée en jouissance du bien par le « BÉNÉFICIAIRE » dans les délais impartis. Ces risques seront transférés au « BÉNÉFICIAIRE » dès la mise à disposition du bien par le « PROPRIÉTAIRE » dans les délais impartis.

## **3 Durée**

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 « BÉNÉFICIAIRE » d'abandonner le projet qui en informera le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER » par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- soit par la signature du BAIL et de la CONVENTION D'INDEMNISATION.

Nonobstant ce qui précède, et compte tenu de la lenteur de certaines procédures, la durée de la PROMESSE sera prorogée de plein droit d'une année, dans l'hypothèse où le « BÉNÉFICIAIRE » fournirait au « PROPRIÉTAIRE » et au « FERMIER », un mois au moins avant le terme de la « PROMESSE », les éléments écrits attestant du dépôt de la demande de permis de construire, ou de l'avancement de la procédure de raccordement : attestation du paiement par le « BÉNÉFICIAIRE » de l'acompte demandé par le gestionnaire du réseau électrique auquel se raccorde le projet.



## **4 Indemnités d'immobilisation**

**4.1** À défaut pour le « BÉNÉFICIAIRE » d'avoir confirmé son intention de poursuivre le projet au plus tard à l'issue de la « PROMESSE », comme il est dit à l'article 3 ci-dessus, ce dernier versera au « PROPRIÉTAIRE » une somme forfaitaire et globale de cinq cents euros (500 €) à titre d'indemnité d'immobilisation.

**4.2** Toutefois, le « BÉNÉFICIAIRE » pourra, sans avoir à payer d'indemnité d'immobilisation, renoncer au bénéfice de la présente « PROMESSE », soit pendant sa durée, soit à son terme, dans les cas ci-après :

- si le résultat des campagnes de mesure du potentiel éolien du site laissait apparaître une vitesse moyenne de vent inférieure à 6 m/s ;
- si les « BIENS » se révélaient grevés d'une quelconque charge, servitude, sujétion, contrainte etc. affectant la faisabilité technique, financière ou administrative du projet d'installation d'éolienne(s) prévu ;
- si le « BÉNÉFICIAIRE » se voyait notifier un refus à sa demande de permis de construire portant sur la ou les éoliennes, étant précisé que le « BÉNÉFICIAIRE » s'engage à mettre en œuvre toutes les diligences requises en vue d'obtenir cette autorisation et qu'il doit présenter sa demande pendant la durée de la PROMESSE.

Le « BÉNÉFICIAIRE » s'engage à informer le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER » de la survenance de l'un des faits ci-dessus s'il le considère comme de nature à remettre en cause le projet d'installation du parc éolien. Toutefois, dans cette hypothèse, le « BÉNÉFICIAIRE » devra justifier de la nature de cette remise en cause.

## **5 État des lieux**

Les « PARTIES » déclarent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement entre elles avant tous travaux. En tout état de cause, un état des lieux sera réalisé avant la signature du « BAIL » et annexé à celui-ci.

## **6 Remise en état**

Le « BÉNÉFICIAIRE » s'engage à remettre en état les « BIENS » objets des présentes suivant l'état des lieux établi, au plus tard 90 jours après signification de l'abandon du projet par le « BÉNÉFICIAIRE » ou après la fin de la validité de la promesse.

## **7 Années culturales**

À la demande du « BÉNÉFICIAIRE », 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.

**Sauf accord spécifique entre le « BÉNÉFICIAIRE » et le « FERMIER », le « BÉNÉFICIAIRE » devra attendre la fin de l'année culturale en cours pour commencer ses travaux, telle qu'elle aura été définie préalablement par le « FERMIER ».**

## **8 Engagements des Parties**

### **8.1 Exclusivité**

Le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER » réservent exclusivement leur accord au « BÉNÉFICIAIRE » pour la construction d'une centrale éolienne de production d'électricité.

Pendant cette période, le « PROPRIÉTAIRE » 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 de la centrale éolienne envisagée.



En cas de conclusion du « BAIL », le « PROPRIÉTAIRE » s'interdit de concéder, sur d'autres terrains, dans les limites de la zone d'étude décrite dans l'étude d'impact, au profit de tiers, de 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.

## **8.2 Obligation d'information de la part du « BÉNÉFICIAIRE »**

Pendant la durée de la présente « PROMESSE », le « BÉNÉFICIAIRE » s'engage à informer le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER » de l'avancement et de l'évolution des études d'implantation.

Lorsque le « BÉNÉFICIAIRE » décidera d'engager la procédure de construction du parc éolien, il devra le signifier, par écrit, au « FERMIER » et au « PROPRIÉTAIRE ». Il précisera notamment :

- l'ASSIETTE du projet pendant la phase des travaux d'implantation et de construction, y compris les chemins d'accès à créer, renforcer ou élargir,
- l'ASSIETTE de l'installation pendant la période d'exploitation, y compris les chemins d'accès à créer, renforcer ou élargir et les diverses servitudes à prévoir y compris celles relatives aux réseaux enterrés,
- le planning prévisionnel.

## **8.3 Obligations du « PROPRIÉTAIRE » et du « FERMIER »**

Le « PROPRIÉTAIRE » informe le « BÉNÉFICIAIRE » de tout changement relatif à sa situation personnelle, hypothécaire ou locative affectant les « BIENS », notamment en cas de cession. Dans cette hypothèse, le « PROPRIÉTAIRE » s'engage 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 ».

Le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER » informent le « BÉNÉFICIAIRE » des contrats et engagements en cours à la date de signature du présent acte, concernant les « BIENS » : PAC(\*), CAD(\*), CTE(\*), ICHN(\*), avantages fiscaux... La liste de ces contrats, engagements et avantages est indiquée en annexe 3 et précise les montants engagés ainsi que les durées de ces engagements.

Le « BÉNÉFICIAIRE » prend connaissance des engagements et avantages en cours indiqués en annexe 3. Le « BÉNÉFICIAIRE » ne pourra pas engager de travaux sur les parcelles concernées pendant la durée de ces engagements et/ou avantages, sans l'accord express du « PROPRIÉTAIRE » et du « FERMIER ». Dans le cas contraire, il prendra la responsabilité des éventuelles conséquences financières subies par le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER », dans la limite des montants maxima des pénalités et/ou amendes indiquées en annexe 3.

Le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER » s'engagent à ne pas prendre d'autres engagements sur les « BIENS », pouvant avoir un impact sur le projet : technique, réglementaire ou économique.

En cas de changement d'exploitant agricole, le « PROPRIÉTAIRE » s'engage à informer le nouveau « FERMIER » des dispositions de la présente « Promesse de bail et de convention d'indemnisation ». Le « PROPRIÉTAIRE » s'engagera à obtenir l'accord du « FERMIER », nouveau titulaire du bail rural sur toutes les dispositions de la présente « Promesse de bail et de convention d'indemnisation », celle-ci devra être annexée au nouveau bail rural.

Le « PROPRIÉTAIRE » s'engage à informer le « BÉNÉFICIAIRE » de la transaction réalisée avec le « FERMIER » nouveau titulaire du bail rural et à lui transmettre la copie de l'annexe au nouveau bail rural, comprenant la « Promesse de bail et la convention d'indemnisation », signées par le nouveau « FERMIER », au plus tard un mois après la transaction.

Dans l'hypothèse où les « BIENS » auraient fait l'objet d'une rétrocession SAFER(\*\*), le « PROPRIÉTAIRE » devrait se libérer de ses engagements dans les six (6) mois qui suivent la signature de la présente « PROMESSE », et devrait produire au « BÉNÉFICIAIRE » l'accord écrit de la SAFER.

(\*) PAC = Politique Agricole Commune, CAD = Contrat d'Agriculture Durable, CTE = Contrat Territorial d'Exploitation, ICHN = Indemnité Compensatrice de Handicaps Naturels...

(\*\*) SAFER = Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural

## 8.4 Loyers et indemnités

1 Le « PROPRIÉTAIRE » confirme la promesse de location des « BIENS » par la conclusion d'un « BAIL » (voir modèle en annexe 6) d'une durée de  ans (soit de la prise d'effet du « BAIL », jusqu'au démantèlement complet du parc éolien),

pour un montant annuel de  HT

euros HT

par mégawatt (MW) installé.

2 Le loyer est dû à partir de la date de prise d'effet du « BAIL » qui sera définie dans le « BAIL ».

3 Les niveaux du loyer recommandés par les signataires du « Protocole d'accord Éolien » sont indiqués en annexe 10.

4 Le « FERMIER » confirme la promesse de résiliation partielle du bail rural (voir modèle en annexe 4) par la réalisation d'un avenant conclu avec le « PROPRIÉTAIRE ».

5 Concomitamment, la « CONVENTION D'INDEMNISATION » (voir modèle en annexe 5) est conclue entre le « FERMIER » et le « BÉNÉFICIAIRE »

pour un montant annuel de  HT

euros HT

par MW installé. Les niveaux de l'indemnité recommandés par les signataires du « Protocole d'accord Éolien » sont indiqués en annexe 10.

6 L'indemnité est due à partir de la prise d'effet de la « CONVENTION D'INDEMNISATION ».

Les loyers et les indemnités seront indexés annuellement sur la base de l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité à EDF pour l'installation d'éolienne(s). L'indice L est défini dans la publication de l'arrêté du 8 juin 2001, et rappelé en annexe 11.

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

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

## 8.5 Réalisation des engagements

Sur simple demande du « BÉNÉFICIAIRE », le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER » s'engagent, chacun en ce qui le concerne, à signer les contrats visés à l'article 1 de la « PROMESSE » dans les meilleurs délais.

## 8.6 Garanties financières

Les parties reconnaissent que conformément à l'article L.553-3 du code de l'environnement, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

**« L'exploitant d'une installation produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent est responsable de son démantèlement et de la remise en état du site à la fin de l'exploitation. Au cours de celle-ci, il constitue les garanties financières nécessaires dans les conditions définies par décret en Conseil d'État ».**

Dans l'attente de la parution du décret et de l'obligation de constituer ces garanties auprès de la préfecture, il est souhaitable que ces garanties soient constituées au profit du « PROPRIÉTAIRE » et déposées, au plus tard 15 jours après la signature du bail, auprès du notaire rédacteur de celui-ci. Celui-ci aura la mission de restituer les garanties contre justification de la constitution de nouvelles garanties conformes au décret.

À défaut et en attente de la parution du décret, les garanties financières devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- Cette garantie financière sera explicitement dédiée au démantèlement de l'installation d'éolienne(s) et à la remise en état du terrain.
- La garantie financière sera établie sous forme de caution bancaire ou de dépôt de garantie.
- Tous les 5 ans, le montant de la garantie financière sera indexé suivant la même formule d'indexation que le loyer, jointe en annexe.
- Le montant de la garantie financière sera calculé d'après la déclaration du « BÉNÉFICIAIRE » et compte tenu du coût de la remise en état du site après exploitation qui comprend le démontage, l'évacuation du matériel, le recyclage, la démolition de la semelle, jusqu'à 1,00 mètre de profondeur, la mise en décharge et la remise en état du terrain. Ce montant sera également fonction de la puissance électrique totale de l'installation d'éolienne(s). Elle ne sera jamais inférieure à 10 000 € par MW installé.
- Les garanties financières devront couvrir la totalité de la durée du bail, augmentée de 12 mois.
- Les garanties financières doivent être renouvelées au moins trois mois avant leur échéance. À défaut, le « PROPRIÉTAIRE » pourra obtenir judiciairement leur mise en œuvre.
- Les garanties financières seront mises en œuvre, en cas de non exécution, par le « BÉNÉFICIAIRE », des dispositions prévues au paragraphe « Propriété des constructions et installations » du bail.
- En cas de remise en état tardive ou non exécutée, le « PROPRIÉTAIRE » pourra en outre demander des dommages et intérêts pour le préjudice causé et notamment si elle empêche de relouer le bien loué.

Dès parution du décret d'application, le « BÉNÉFICIAIRE » mettra en place les garanties financières réglementaires. Les garanties financières provisoires mises en place lui seront restituées, dès sa demande, sur justification de la mise en place des garanties financières correspondant au décret d'application.

## **9 Substitution**

Durant la période de validité de la « PROMESSE », chacune des « PARTIES » peut substituer une autre personne physique ou morale, à charge pour cette « PARTIE » d'en avvertir les autres, sous réserve de l'engagement du substitué de respecter l'intégralité des termes et conditions de la présente « PROMESSE ».

## **10 Élection 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.

## **11 Frais**

Tous les frais, droits et émoluments tant des présentes et de leurs suites que de la réalisation de l'acte authentique à intervenir, sauf disposition contraire prévue aux présentes et à leurs annexes, seront supportés par le « BÉNÉFICIAIRE » qui s'y oblige expressément.

## **12 Droit applicable et juridiction compétente**

La « PROMESSE » est soumise au droit français.

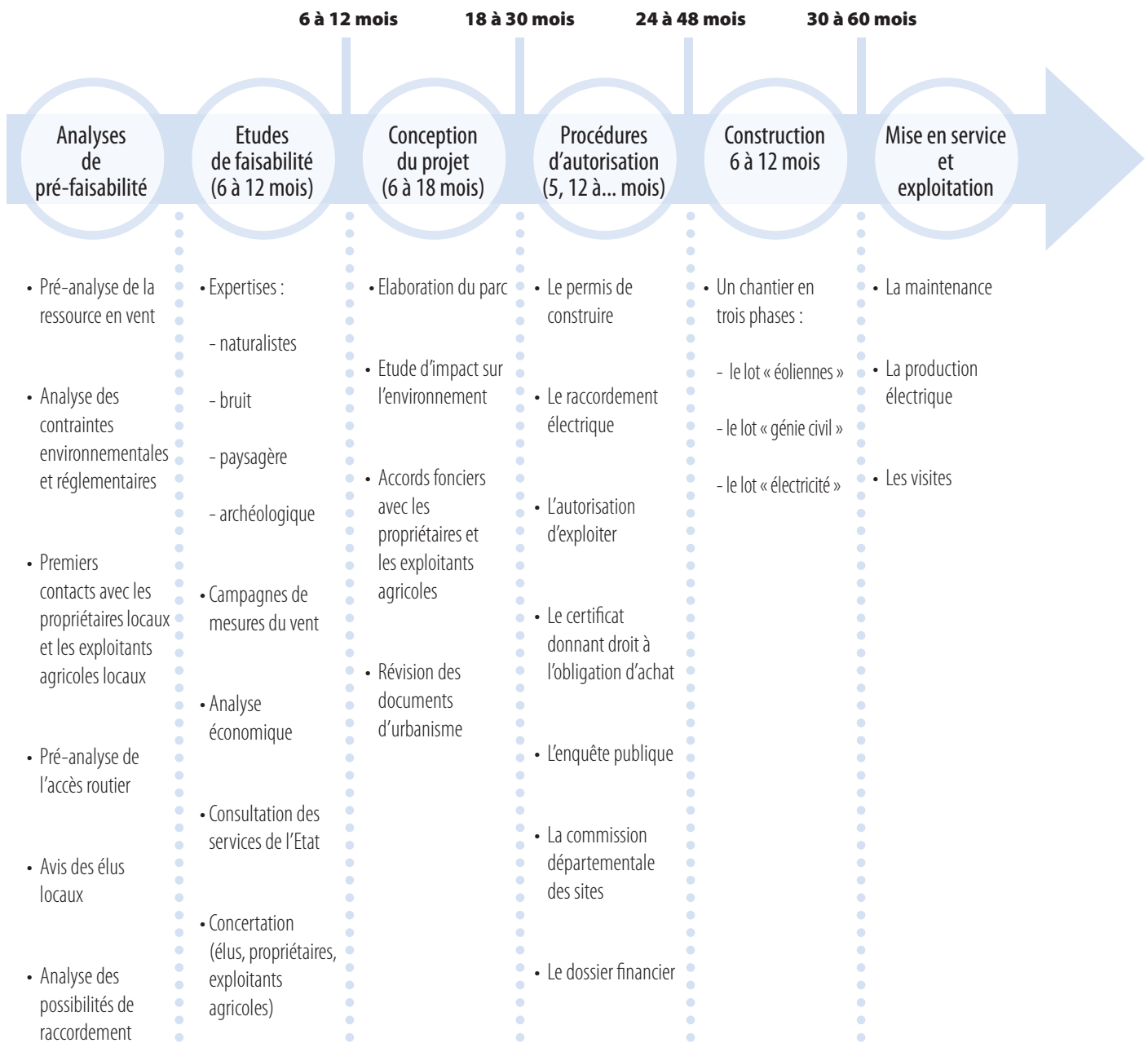
En cas de différend entre les PARTIES concernant l'interprétation ou l'exécution de la « PROMESSE », les PARTIES conviennent, avant toute action contentieuse, de rechercher une solution amiable à leur différend. En cas de persistance du litige, les PARTIES pourront saisir la commission départementale de conciliation, dont les modalités de saisine et de fonctionnement sont explicitées en annexe 8.

**Le « BÉNÉFICIAIRE »**

**Le « PROPRIÉTAIRE »**

**Le « FERMIER »**

# Le déroulement d'un projet éolien : Étapes opérationnelles



# Liste des annexes

*Les annexes font partie intégrante de la « PROMESSE »*

Annexe 1	Désignation des « BIENS »	p. 15
Annexe 2	Description initiale d'une installation d'éolienne	p. 16
Annexe 3	Contraintes d'exploitation Contrats et engagements en cours	p. 17
Annexe 3bis	État hypothécaire (s'il y a lieu)	p. 17
Annexe 4	Projet de Contrat de résiliation de bail rural entre le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER ».	p. 18
Annexe 5	Projet de convention d'indemnisation	p. 21
Annexe 6	Modèles de « BAIL »	p. 27
Annexe 7	Convention conclue en vue de l'étude de faisabilité du projet éolien et Autorisations administratives	p. 58
Annexe 8	Commissions de conciliation	p. 60
Annexe 9	Relevé MSA du « FERMIER » ou attestation MSA	p. 61
Annexe 10	Niveaux des loyers et indemnités pratiqués	p. 61
Annexe 11	Indexation des loyers et indemnités	p. 61

# Annexe 1

## DÉSIGNATION DES BIENS CONCERNÉS PAR L'IMPLANTATION D'ÉOLIENNE(S)

Commune :

Section cadastrale

.....
.....
.....
.....
.....

Lieu-dit

.....
.....
.....
.....
.....

N° de Parcelle

.....
.....
.....
.....
.....

Commune :

Section cadastrale

.....
.....
.....
.....
.....

Lieu-dit

.....
.....
.....
.....
.....

N° de Parcelle

.....
.....
.....
.....
.....

Extrait du plan cadastral  
délimitant les parcelles  
objets de la promesse de bail

# Annexe 2

## DESCRIPTION INITIALE D'UNE INSTALLATION ÉOLIENNE

**Nota : Ce document sera systématiquement rempli, complété et adapté au projet envisagé par le « BÉNÉFICIAIRE ».**

### Une installation d'éoliennes se définit par :

- Une tour sur son assise béton avec un massif variant entre 14 et 22 m de côté
- Une aire dite de montage ou de grutage (de l'ordre de 50 x 20 m soit 1000 m<sup>2</sup>)
- Une zone contiguë de stationnement (de l'ordre de 500 m<sup>2</sup>)
- Un chemin d'accès existant ou à créer d'une largeur de 5 m (selon implantation)

### Et le cas échéant :

- Un poste de livraison (dimension moyenne 9 m x 3 m)
- Un mât de mesure haubané (emprise 1050 m<sup>2</sup>) ou sur fondations (emprise 5 m<sup>2</sup>)
- Un réseau électrique souterrain

- Les chemins d'accès existants seront éventuellement utilisés pour l'exploitation de l'installation d'éolienne(s). Le cas échéant, ils seront renforcés et élargis, dans la limite de 5,50 m de largeur en ligne droite.
- Des nouveaux chemins d'accès seront éventuellement créés pour l'exploitation de l'installation d'éolienne(s). La longueur maximale cumulée des nouveaux chemins, sur les parcelles considérées, sera de

m (à compléter)

- Des réseaux enterrés pour les câblages de l'installation d'éolienne(s) seront mis en place à une profondeur minimum de :
  - 0,85 m pour les câbles enterrés sous ou le long des chemins existants ou à créer,
  - 1,00 m pour les câbles enterrés en pleines parcelles, hors chemins,
  - une profondeur spécifique différente si un accord local existe ou si les conditions d'exploitations locales l'imposent.
- Nota : fournir un schéma standard ou plus détaillé si le projet est déjà précis

### Description des étapes principales de l'étude

L'étude d'une installation d'éolienne(s) porte sur différents domaines et s'effectue par étapes progressives :

#### Études de pré-faisabilité,

- pré-diagnostic environnemental,
- étude théorique du potentiel vent,
- analyse préliminaire du raccordement électrique,
- campagne de mesure de vent sur le site ou un site proche

Étude d'impact environnemental comprenant un volet paysager, acoustique, faunistique, floristique et ornithologique,

#### Campagne d'information et de communication,

#### Étude de raccordement électrique au réseau EDF,

Dépôt de la demande de permis de construire et enquête publique.



# Annexe 3

## CONTRAINTES D'EXPLOITATION CONTRATS ET ENGAGEMENTS EN COURS FORMULÉS PAR LE « PROPRIÉTAIRE » ET LE « FERMIER »

Nota : Cette annexe sera systématiquement remplie, suivant le plan suivant :

### 1- Contraintes d'exploitation :

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

### 2- Contrats, engagements en cours :

*Dans ce paragraphe, le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER » doivent indiquer tous les contrats et engagements en cours qui concernent les « BIENS » :*

- Contrats PAC, CAD, CTE, ICHN...
- Avantages fiscaux,
- Durée des contrats et engagements,
- Montants maxima des pénalités et amendes encourues en cas de non respects des engagements.

### 3- Autres demandes spécifiques :

*Dans ce paragraphe, le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER » peuvent émettre des réserves spécifiques. Le « BÉNÉFICIAIRE » s'engage à respecter ces paramètres dans la définition de son projet d'implantation de parc éolien.*



# Annexe 3 bis

## ÉTAT HYPOTHÉCAIRE SIGNALÉ PAR LE « PROPRIÉTAIRE »

# Annexe 4

## PROJET DE CONTRAT DE RÉSILIATION ENTRE LE « PROPRIÉTAIRE » ET LE FERMIER »

L'an [ ] le [ ]  
À [ ]  
Maître [ ] notaire à [ ] soussigné

A reçu le présent acte authentique de **résiliation de bail rural**, à la requête de :

**1°) A** .....  
.....  
.....  
Ci-après désigné « **Le PROPRIÉTAIRE** »

**2°) B** .....  
.....  
.....  
Ci-après désigné « **Le FERMIER** »

### CAPACITÉ

Les parties déclarent :

- qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

Lesquels (clarifier) préalablement au présent acte constituant un avenant au bail rural

du [ ] enregistré le [ ] publié le [ ]

Exposent ce qui suit :

## EXPOSÉ

En vertu d'une « Promesse de bail et de convention d'indemnisation » du [ ] le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER » ont consenti au « BÉNÉFICIAIRE », agissant en qualité de développeur de parc éolien, à :

- pour le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER », signer un avenant au bail rural en vigueur qui exclura de ce bail la surface concernée par l'implantation (« L'ASSIETTE »).
- pour le « BÉNÉFICIAIRE » et le « FERMIER », signer une convention d'indemnisation transactionnelle ayant pour objet le versement d'une indemnité annuelle en compensation des gênes et des contraintes, le cas échéant, occasionnées par la présence de l'installation,
- pour le « PROPRIÉTAIRE », consentir, sur tout ou partie des « BIENS » objets de la « PROMESSE », le « BAIL » au profit du « BÉNÉFICIAIRE » sur les surfaces nécessaires à l'assiette foncière des installations (« L'ASSIETTE ») à compter de la décision de ce dernier d'implanter le parc éolien pour lequel il a obtenu les autorisations nécessaires,
- pour le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER », accepter dans les contrats énoncés ci-dessus ou par acte séparé, toute servitude de survol et de passage d'engins, de personnes et de réseau de câbles électriques, et plus généralement les emprises nécessaires à la construction et l'exploitation du parc éolien. Ladite (ou lesdites) servitude(s) sera (seront) temporaire(s), elle(s) sera (seront) effective(s) pendant la durée du bail entre le « BÉNÉFICIAIRE » et le « PROPRIÉTAIRE ».

Le « BÉNÉFICIAIRE » adresse un courrier en date du [ ] au « PROPRIÉTAIRE » et au « FERMIER » contenant sa décision de réaliser le projet de parc éolien.

En application de la « Promesse de bail et de la convention d'indemnisation » du [ ] les parties conviennent ce qui suit :

## OBJET

Le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER » déclarent purement et simplement résilier partiellement à compter du [ ] le bail du [ ] ci-joint, Cette résiliation porte sur les parcelles nécessaires à la réalisation de l'installation d'éolienne(s).

## DÉSIGNATION

Commune de [ ]  
parcelles cadastrées section [ ] numéro [ ]  
lieudit [ ]

### Document d'arpentage :

Ces parcelles proviennent de la division de la parcelle cadastrée section [ ] numéro [ ]  
lieudit [ ]

ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage ci-joint annexé aux présentes,

établi par Maître [ ]  
ou Géomètre Expert à [ ]

## ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien, objet des présentes, appartient au « PROPRIÉTAIRE », en vertu d'un acte du [ ]  
publié le [ ]

## INDEMNITÉ

Le « FERMIER » s'engage à accepter cette résiliation sans réserve moyennant une indemnité conventionnelle, payée par le « PROPRIÉTAIRE », d'un montant de [ ] euros par hectare conformément au barème établi par les chambres d'agriculture.

## FERMAGE

Le « FERMIER » s'engage à ne pas solliciter une diminution du fermage à l'hectare au motif de la gêne occasionnée par l'installation d'éolienne(s).

## DATE D'EFFET

La résiliation prend effet à [ ] (à convenir au cas par cas, explicitement).

## PUBLICITÉ FONCIÈRE (en cas de bail principal déjà publié)

La présente résiliation est publiée au bureau des hypothèques de [ ]

## DÉCLARATIONS FISCALES

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties évaluent le montant des charges représentatives du loyer à la somme de [ ] par an.

## FRAIS – ENREGISTREMENT – HYPOTHÈQUES

Le « PROPRIÉTAIRE » paiera tous les frais des présentes, honoraires, droits de timbre, frais d'arpentage et, le cas échéant, d'enregistrement et d'hypothèques, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

## ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacune des parties déclare vouloir faire élection de domicile chez M<sup>e</sup> [ ]

Dont acte sur [ ] pages

« Le PROPRIÉTAIRE »

« Le FERMIER »

# Annexe 5

## PROJET DE CONVENTION D'INDEMNISATION

1°) A

Ci-après désigné « **Le FERMIER** »

2°) B

Ci-après désigné « **Le BÉNÉFICIAIRE** »

### CAPACITÉ

Les parties déclarent :

- qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement amiable judiciaire, de cessation des paiements, de règlement ou de liquidation judiciaires, ou de faillite personnelle.

Lesquelles préalablement au présent acte constituant un avenant au bail rural

du

enregistré le

publié le



## EXPOSÉ

En vertu d'un contrat de bail signé le [ ] avec une prise d'effet en date du [ ] un terrain ci-après désigné le ou les « BIEN(S) » a été loué au « BÉNÉFICIAIRE » afin d'exploiter une installation d'éolienne(s).

## OBJET

Le « BÉNÉFICIAIRE » s'engage à indemniser le « FERMIER » pour les conséquences de l'avenant au bail rural et l'ensemble des gênes occasionnées lors des phases de construction puis d'exploitation de l'installation d'éolienne(s) dues à la présence des installations, la perte d'unité d'exploitation, et l'engagement de déneigement et désherbage des aires de montage et chemins d'accès, soit :

Phase travaux :

- Élargissement de pistes ou chemins d'accès,
- Mise en place de pistes ou chemins d'accès provisoires,
- Aires de stationnement d'engins,
- Aires de grutages, éoliennes, postes électriques et équipements techniques divers,
- Mise en place de pistes ou chemins d'accès permanents, pour la phase d'exploitation,
- Mise en place de servitudes : réseaux enterrés,
- .....

Phase exploitation :

- Survol des terrains exploités par le « FERMIER »,
- Accès aux installations par les chemins existants et à créer, pour exploitation et maintenance préventive courante,
- Existence de servitudes à créer : réseaux enterrés,
- Accès et mise en place exceptionnelle et provisoire d'aires de grutages, pour maintenances lourdes éventuelles
- Assistance à l'accessibilité aux « BIENS » : déneigement et désherbage des aires de montage et chemins d'accès

Les aires, chemins et servitudes concernés sont décrits en annexe 5.1

## MONTANT DE L'INDEMNITÉ

Le « BÉNÉFICIAIRE » s'engage à verser une indemnité annuelle de [ ] euros par mégawatt en contrepartie des gênes ci-dessus décrites.

Les indemnités pratiquées font l'objet de l'**annexe 5.2**

Le « FERMIER » ne pourra prétendre à aucune autre indemnité au titre de la présente convention.

## DATE D'EFFET

La présente convention prend effet en date du  (Cette date devra être identique à la date de prise d'effet du bail).

## PAIEMENT

L'indemnité convenue est payable annuellement.

L'indemnité est due au « FERMIER » en place à partir de la date d'effet de la présente convention et jusqu'au démantèlement complet de l'installation d'éolienne(s).

Cette indemnité fera l'objet d'une révision à chaque date anniversaire du point de départ du bail, selon la formule annexée aux présentes (**annexe 5.3**).

Chaque année, « Le FERMIER » sera tenu de confirmer son statut de fermier des parcelles concernées en transmettant au « BÉNÉFICIAIRE » une copie du relevé « MSA » ou de l'attestation « MSA » ou du contrat de bail rural, préalablement au paiement de l'indemnité.

Tout retard dans le règlement de l'indemnité donne lieu après mise en demeure faite par lettre recommandée avec accusé de réception et restée infructueuse quinze jours après réception de cette lettre, au versement d'un intérêt de retard égal au taux EURIBOR 1 (un) mois + 2 (deux) pour cent à compter de la date de paiement prévue.



Photo Valérie Penitjean/ADME 2002

## DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est consentie et acceptée et durera tant que le « BÉNÉFICIAIRE » exploitera l'installation d'éolienne(s) et tant que le « FERMIER » exploitera des terres jouxtant l'installation d'éolienne(s).

## DEVOIR D'INFORMATION

« LE FERMIER » étant concerné par l'implantation d'une ou de plusieurs éoliennes, le « BÉNÉFICIAIRE » s'engage à l'informer de la date de démarrage des travaux.

Par ailleurs, en cas de modification des statuts du « BÉNÉFICIAIRE » (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), ce dernier devra le signifier au « FERMIER ».

Le « BÉNÉFICIAIRE » se réserve la possibilité de céder ses droits, ou de substituer tout tiers, ou société de son choix, qui devront respecter les termes de la convention d'indemnisation dans leur intégralité.

Le « BÉNÉFICIAIRE » s'engage à informer le « FERMIER » de toute substitution, cession ou sous-location envisagée.

## CESSION ET RÉSILIATION DE LA CONVENTION D'INDEMNISATION

Le « FERMIER » pourra céder la présente convention d'indemnisation, conformément à l'article 1689 du Code civil sous les conditions suivantes :

- 1) Cette cession ne pourra avoir lieu qu'au profit du prochain exploitant agricole des terres jouxtant celles servant d'emprise à l'exploitation de l'installation d'éolienne(s),
- 2) Le « FERMIER » sera tenu d'informer le « BÉNÉFICIAIRE »,
- 3) L'exploitant agricole suivant, s'il n'est pas propriétaire des terres exploitées, devra produire auprès du « BÉNÉFICIAIRE » une copie du relevé « MSA » ou de l'attestation « MSA » ou du contrat de bail rural,
- 4) L'exploitant agricole suivant s'engagera à accepter sans réserve les droits et obligations résultant de la présente convention d'indemnisation.

Si l'une de ces quatre conditions cumulatives n'est pas réalisée, la convention d'indemnisation est intransmissible.

Si le « FERMIER » cesse son activité d'exploitation des terres jouxtant l'installation d'éolienne(s) et qu'aucun exploitant agricole n'exploite ces terres, la présente convention indemnitaire sera automatiquement résiliée, au plus tard un mois après ladite cessation d'activité agricole.

## FRAIS – ENREGISTREMENT – HYPOTHÈQUES

Le « BÉNÉFICIAIRE » paiera tous les frais des présentes, honoraires, droits de timbre et, le cas échéant d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le « BÉNÉFICIAIRE » devra, en outre, rembourser au « FERMIER » les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes que le « BÉNÉFICIAIRE » aurait pu commettre.

## ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacune des parties déclare vouloir faire élection de domicile chez M<sup>e</sup>

Dont acte sur  Pages

**« Le PROPRIÉTAIRE »**

**« Le FERMIER »**



## Annexe 5.1

### DESCRIPTION OU SCHÉMA DE LA GÊNE OCCASIONNÉE

## Annexe 5.2

### INDEMNITÉS PRATIQUÉES

On entend par mégawatt (MW), la puissance électrique nominale de l'installation d'éolienne(s) visée par le présent contrat. Cette puissance est mentionnée dans le certificat ouvrant droit à obligation d'achat délivré par la DRIRE (Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement).

Les parties signataires du « Protocole d'accord éolien » suggèrent la fixation d'une indemnité comprise entre € 600 (six cents euros) et € 830 (huit cent trente euros) par an et par MW, selon les conditions d'implantation de l'installation d'éolienne(s).

## Annexe 5.3

### RÉVISION DE L'INDEMNITÉ

L'indemnité sera indexée sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité à EDF pour l'installation d'éolienne(s). L'indice L est ainsi défini par l'arrêté du 8 juin 2001 :

$$L = 0,4 + 0,4 \frac{ICHTTS1}{ICHTTS1_0} + 0,2 IA/PsdAo$$

Formule dans laquelle :

**1° - ICHTTS1** est la dernière valeur connue au 1<sup>er</sup> novembre de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques,

$$2^{\circ} IA = (0,65 * PPEI/ PPEI0704 + 0,35 * TCH/ TCH0704) * PsdA0704$$

formule dans laquelle :

a) **TCH** est la dernière valeur connue au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de la demande de l'indice des services de transport, communications et hôtellerie, cafés, restauration ;

b) **PPEI** est la valeur définitive de la dernière valeur connue au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de la demande de l'indice des prix à la production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français) ;

- c) **PPEI0704,TCH0704** sont les valeurs définitives des indices pour le mois de juillet 2004;  
d) **PsdA0704** est la valeur de l'indice des produits et services divers A pour le mois de juillet 2004.

**3° - ICHTTS1o** et **PsdAo** sont les dernières valeurs connues à la date de la signature du contrat de vente d'électricité à EDF. Elles figurent à l'article 6 des conditions particulières du contrat d'achat.

Ainsi, chaque année l'indemnité sera indexée suivant la formule suivante :

$$\text{Indemnité}_1 = \text{Indemnité}_0 \times L$$

Ou:

$$\text{Indemnité}_1 = \text{Indemnité à payer l'année considérée}$$

$$\text{Indemnité}_0 = \text{Indemnité de référence, telle qu'indiquée au présent contrat}$$

De convention expresse, le montant de l'indemnité sera réajusté automatiquement, sans mise en demeure préalable de part et d'autre, à chaque date anniversaire de la convention, en fonction de la variation de l'indice , l'indice pris pour base pour la fixation de l'indemnité ci-dessus étant le dernier connu, soit  qui est de  et l'indice de réajustement étant celui du trimestre correspondant de l'année suivante.

Si l'indice de référence n'était pas connu à la date de réajustement, le loyer continuerait à être servi sans changement, sauf à régulariser en plus ou en moins avec effet rétroactif à la date de réajustement.

Si la définition ou la contexture de l'un des paramètres d'indexation venait à être modifiée, s'il cessait d'être publié ou si de nouveaux textes législatifs et réglementaires transformaient les conditions techniques ou financières de l'exploitation, l'une ou l'autre des parties pourrait demander un aménagement en vue de rétablir, en tant que de besoin, une équitable concordance entre la tarification et les conditions économiques de l'époque.

Si, avant l'expiration de la convention, l'un des taux de référence stipulés aux présentes cesse d'être publié, il sera fait application du taux de remplacement publié sous l'égide de l'autorité compétente.

À défaut de publication d'un taux de remplacement, le taux de référence applicable sera arrêté d'un commun accord entre le « BÉNÉFICIAIRE » et le « FERMIER ».

En cas de désaccord entre le « BÉNÉFICIAIRE » et le « FERMIER », ce taux de référence sera arrêté par un expert qu'ils choisiront d'un commun accord ou qui sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance de .



# Annexe 6

## MODÈLES DE BAIL

Les modèles ici présentés de bail emphytéotique ou de bail à construction peuvent être retenus en tant que contrat type tel que mentionné au présent Protocole.

Les terrains concernés sont ceux désignés dans l'annexe 1.



# BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Maître

A reçu le présent acte authentique,

Avec la participation de

## IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes parties au présent acte sont :

### **BAILLEUR**

.....

Représenté par : .....

.....

Ci-après dénommé dans le corps de l'acte sous le vocable « **BAILLEUR** ».

### **PRENEUR**

La Société dénommée « ..... »,  
Société ..... au capital de ..... Euros,  
dont le siège social est à ( ..... ), ..... ,  
identifiée au SIREN sous le numéro R.C.S. de .....

Représentée par : .....

.....

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte sous le vocable « **PRENEUR** ».

## TERMINOLOGIE

- Le mot « **BAILLEUR** » désigne le ou les bailleurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot « **PRENEUR** » désigne le ou les preneurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois. Toutefois, dans l'hypothèse où **LE PRENEUR** agirait en vue de consentir un crédit-bail, aucune solidarité n'interviendra, les preneurs étant réputés agir conjointement et indivisément.
- Le mot « **IMMEUBLE** » désigne le bien ou les biens de nature immobilière objet(s) des présentes.
- Le mot « **Annexe** » vise tous documents annexés aux présentes ; l'ensemble des annexes forme un tout indissociable avec le bail lui-même ; si elles sont revêtues des paraphes et signatures de l'une des parties, elles acquièrent le même caractère d'authenticité que si elles avaient intégralement figuré dans le corps du présent acte.
- Le mot « **Jours** » : le nombre de jours se réfère toujours aux jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant.

## ÉLECTIONS DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, à savoir :

Le **BAILLEUR**

Le **PRENEUR** en son siège social,

## BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Le **BAILLEUR** donne à bail, conformément aux dispositions des articles L.451-1 et suivants du Code rural, pour la durée et moyennant les conditions ci-après indiquées, au **PRENEUR** qui accepte,

Les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés :

### DÉSIGNATION

À

Diverses parcelles de terre figurant au cadastre sous les relations suivantes :

Section  Numéro

Lieudit  superficie  a  ca

Ainsi que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et se comporte, avec toutes ses aisances, circonstances et dépendances, ensemble tous immeubles par destination pouvant en dépendre, et tous droits de mitoyenneté y attachés, sans aucune exception ni réserve, le **PRENEUR** déclarant parfaitement connaître les lieux.

Étant ici précisé que le bien (ou les biens) objet(s) du présent acte ainsi que tous immeubles par destination, sera (ou seront) dénommés dans le corps de l'acte sous le vocable « **L'IMMEUBLE** ».

### NATURE ET QUOTITÉS

Le **BAILLEUR** est seul propriétaire en pleine propriété de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué dans l'origine de propriété.

### JOUISSANCE

L'immeuble est libre de toute occupation et location et en bon état locatif, ainsi que le déclarent les parties (le cas échéant viser la résiliation partielle de bail rural concomitante).

Les parties conviennent qu'un état des lieux constaté par huissier aux frais du preneur sera réalisé préalablement à l'ouverture du chantier.



## DESTINATION

Par l'effet du présent bail, le **PRENEUR** aura le droit d'implanter sur l'immeuble loué, une ou plusieurs éoliennes, suivant les conditions imposées par le permis de construire ci-dessous énoncé.

Ce bail permet donc, notamment, au **PRENEUR** :

- d'implanter sur l'immeuble loué une ou plusieurs éoliennes et leurs équipements annexes,
- d'aménager les accès au site pour des véhicules à moteurs (voitures, camions, engins de chantier),
- d'implanter dans le sol à l'arrivée et au départ, les gaines, chemins de câbles, câbles, tuyauteries nécessaires à l'exploitation normale de la centrale,
- d'avoir accès et d'utiliser comme emprise au sol pendant toute la durée des travaux le périmètre nécessaire,
- d'exploiter et d'entretenir, de jour comme de nuit, les installations et d'y avoir un libre accès, 24 heures sur 24.

À titre indicatif, la durée des travaux de construction sera de  [en moyenne entre six et douze mois à préciser en fonction du projet].

## ORIGINE

L'immeuble présentement loué appartient au **BAILLEUR** par suite des faits et actes suivants :

## DURÉE

### 1°/ Durée initiale

*Rappel durée du bail  
supérieure à 18 ans et  
inférieure à 99 ans*

Le présent bail emphytéotique prend effet à compter du

Et est consenti et accepté pour une durée de  (  ) ANNÉES entières

et consécutives, qui commence à courir également à compter de cette date.

Le PRENEUR s'engage à commencer les travaux relatifs aux biens objets des présentes au plus tard dans les TROIS ANS à compter de ce jour.

Il s'engage également à notifier au BAILLEUR, par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, la déclaration d'ouverture de chantier dans les 30 jours de sa réception.

Dans l'hypothèse où les travaux ne seraient pas commencés dans ledit délai, le présent bail serait résolu de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre.

### 2°/ Tacite reconduction

En aucun cas, la durée du présent bail emphytéotique ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

Les facultés de reconduction sont stipulées ci-après à l'article 13 des conditions générales.

# LOYER

## 1°/ Fixation initiale

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de

Montant en chiffres  EUROS  
Montant en toutes lettres  € ,

dû à compter de la date stipulée au paragraphe « durée » ci-dessus

## 2°/ Paiement du loyer

LE **PRENEUR**, s'oblige à payer ce loyer au **BAILLEUR**, ou pour lui à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, en une seule fois, à terme , le  de chaque année,

et pour la première fois le

Tous paiements auront lieu entre les mains de

## 3°/ Révision - Indexation

### - Absence de révision

Le montant du loyer ne pourra pas faire l'objet de révision.

### - Indexation

De convention expresse, le montant de ce loyer sera réajusté automatiquement, sans mise en demeure préalable de part et d'autre, à chaque date anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice  l'indice pris pour base pour la fixation du loyer ci-dessus étant le dernier connu, soit  qui est de  et l'indice de réajustement étant celui du trimestre correspondant de l'année suivante, de manière que cet indice et le loyer restent toujours dans un rapport constant.

Si l'indice de référence n'était pas connu à la date de réajustement, le loyer continuerait à être servi sans changement, sauf à régulariser en plus ou en moins avec effet rétroactif à la date de réajustement.

Si la définition ou la contexture de l'un des paramètres d'indexation venait à être modifiée, s'il cessait d'être publié ou si de nouveaux textes législatifs et réglementaires transformaient les conditions techniques ou financières de l'exploitation, l'une ou l'autre des parties pourra demander un aménagement en vue de rétablir, en tant que de besoin, une équitable concordance entre la tarification et les conditions économiques de l'époque.

Si, avant l'expiration du bail emphytéotique, l'un des taux de référence stipulés aux présentes cesse d'être publié, il sera fait application du taux de remplacement publié sous l'égide de l'autorité compétente.

À défaut de publication d'un taux de remplacement, le taux de référence applicable sera arrêté d'un commun accord entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

En cas de désaccord entre le BAILLEUR et le PRENEUR, ce taux de référence sera arrêté par un expert qu'ils choisiront d'un commun accord ou qui sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance de

#### 4°/ Défaut de paiement du loyer

À la garantie du paiement du loyer ci-dessus fixé, le **BAILLEUR** bénéficie du privilège du bailleur d'immeuble prévu par l'article 2332 du Code civil.

À défaut de paiement à bonne date, et à la condition d'avoir effectué une sommation restée sans effet à l'expiration d'un délai de trois mois, le **BAILLEUR** pourra faire constater en justice la résiliation du présent bail, sous réserve des délais que peuvent accorder les tribunaux eu égard aux circonstances et des dispositions du paragraphe « résiliation » ci-dessous.

*Option TVA facultative : cette option est réalisée à l'initiative du PRENEUR sans incidence pour la fiscalité du BAILLEUR, la TVA sur la totalité des loyers est réglée en une fois à la signature, les factures de loyers seront ensuite établies sans TVA.*

### FISCALITÉ

En application de l'article 257-7 du Code Général des Impôts, le **PRENEUR** déclare vouloir soumettre le présent bail emphytéotique à la TVA immobilière.

Les loyers ci-dessus sont stipulés hors TVA, soit  EUROS

(  €) TTC.

### URBANISME

La note relative aux dispositions d'urbanisme est annexée au présent acte.

Le **PRENEUR**, après avoir pris connaissance de ce document, tant par lui-même, ainsi que le constate la signature qu'il y a apposée, que par la lecture que lui en a faite le Notaire soussigné, déclare vouloir faire son affaire personnelle, tant des servitudes qui peuvent en résulter que de celles qui ont pu être créées, depuis la date de délivrance dudit document, le tout sans recours contre le **BAILLEUR**.

Il résulte notamment de ladite note d'urbanisme délivrée le  ce qui suit ci-après rapporté par extrait :

#### DEMANDE

Situation :

#### RÉPONSE

A- ALIGNEMENT

B- DROIT DE PRÉEMPTION

C- NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME

D- ZONE

E- NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

F- OPÉRATION CONCERNANT L'IMMEUBLE

G- OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES



# I

## CONDITIONS GÉNÉRALES

### **1) - Caractère emphytéotique du bail**

La présente convention étant un bail emphytéotique, et conformément aux dispositions de l'article L.451-1 du Code rural, elle confère au **PRENEUR** un droit réel sur l'immeuble loué.

Le **PRENEUR** peut notamment consentir un crédit-bail, ou une hypothèque sur le droit qu'il tient du présent acte.

Il peut céder le bail ou sous louer l'immeuble loué .

### **2) - Édification de(s) construction(s)**

Le **PRENEUR** se réserve la possibilité d'édifier ou de faire édifier à ses frais et sous sa responsabilité, sur l'immeuble présentement loué, des constructions et installations tendant à la création d'une ou plusieurs éoliennes, conformément à la destination du présent bail.

Les constructions et installations devront être édifiées et réalisées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire.

### **3) - Constitution et acquisition de droits réels**



PHOTO SYNERG- RONNE

Le **PRENEUR** pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent bail et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la poursuite de son activité ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** donne également tous pouvoirs au **PRENEUR** à l'effet d'acquiescer les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation de cet objet.

À l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes actives et passives régularisées simultanément ou postérieurement aux présentes, grevant ou bénéficiant à l'Immeuble objet des présentes, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le **PRENEUR**, s'éteindront de plein droit sauf reconduction du présent bail.

Le **PRENEUR** s'engage à faire le nécessaire afin d'obtenir la radiation des inscriptions hypothécaires qu'il aura consenties conformément aux présentes, sauf cession de bail par le **PRENEUR** à un tiers reprenant l'ensemble des engagements, droits et obligations dudit **PRENEUR**.

### **4) - Entretien des constructions installations et aménagements**

Le **PRENEUR** devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions et installations édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le **PRENEUR** répondra de l'incendie et autres sinistres subis par les constructions et installations édifiées quelle qu'en soit la cause, dans les conditions de l'article 1733 du Code civil. En cas de sinistre, le **PRENEUR** pourra, si bon lui semble, procéder à la reconstruction de la centrale éolienne ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, sous réserve de toutes autorisations administratives préalables.

## **5) - Cession et apport en société**

Le **PRENEUR** pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le **BAILLEUR** à l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

En cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail. Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier ou lettre recommandée avec demande d'avis postal de réception au **BAILLEUR**.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au **BAILLEUR** aux frais du cessionnaire.

## **6) - Locations**

Le **PRENEUR** pourra louer librement les constructions et installations édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le **PRENEUR** ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

Toutefois, les baux qui pourraient être consentis avec le concours du bailleur demeureront en vigueur même après l'expiration du présent bail.

## **7) - Contributions**

Le **PRENEUR** acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du loyer du bail ci-avant stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels l'immeuble loué et les constructions et installations qui seront édifiées par ses soins seront assujetties.

## **8) - Assurances**

Le **PRENEUR** sera tenu d'assurer, dès le début du présent bail, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions et installations qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils et pertes d'exploitation.

## **9) - Résiliation**

### **À l'initiative du BAILLEUR**

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son loyer, si bon semble au **BAILLEUR**, dans les conditions de délai et de forme ci-dessus rappelées au paragraphe « Loyer ».

Toutefois, dans le cas où le **PRENEUR** aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du **BAILLEUR**, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter, aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Si, dans les trois mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au **BAILLEUR** leur substitution pure et simple dans les obligations du **PRENEUR**, la résiliation pourra intervenir.



PHOTO SYNERG-ROUNNE

## **À l'initiative du PRENEUR**

La résiliation du présent bail pourra être demandée par le **PRENEUR**, par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception dans les cas suivants, à savoir :

- en cas d'annulation de l'autorisation d'implantation du poste source, ou du poste de livraison,
- en cas d'annulation du permis de construire obtenu,
- en cas de non-obtention de tout financement nécessaire à l'implantation.
- en cas de résiliation du contrat de vente de l'énergie le liant à EDF ou autre distributeur,
- en cas d'absence (au-delà d'un délai de 12 mois) d'acheteur de l'énergie produite par la centrale éolienne à l'issue du contrat de vente initial et permettant la sauvegarde d'une activité bénéficiaire,
- en cas d'interdiction notamment réglementaire d'exploiter des éoliennes sur L'IMMEUBLE,

La résiliation devra être précédée d'une remise en état du terrain consistant en la démolition et/ou le démantèlement des constructions et/ou installations et l'arasement des soubassements jusqu'à une profondeur de  en dessous du sol naturel, et ce conformément aux textes applicables.

Cette remise en état devra être constatée par exploit d'huissier et notifiée au **BAILLEUR** aux frais du **PRENEUR**.

La résiliation du bail prendra effet 30 jours après la notification au **BAILLEUR** de cette remise en état du terrain constatée par exploit d'huissier.

La résiliation du présent bail intervenant dans les dix-huit premières années aurait pour conséquence la perte du caractère de bail emphytéotique.

## **10) - Propriété des constructions et installations**

Les constructions et installations édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le **PRENEUR** resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail.

*La profondeur devra être complétée en fonction des prescriptions édictées par décret et de la nature des sols.*

Compte tenu de la nature particulière des constructions entreprises par le **PRENEUR**, le **PRENEUR** devra, six mois avant l'expiration du bail, commencer à démolir et/ou démanteler lesdites constructions et/ou installations et raser les soubassements jusqu'à une profondeur de  en dessous du sol naturel et ce conformément aux textes applicables.

Ces travaux de démolition/démantèlement et d'arasement devront être achevés au plus tard à l'expiration du bail.

La remise en état du site sera constatée par exploit d'huissier aux frais du **PRENEUR** et notifiée au **BAILLEUR**. Cette obligation serait reportée dans le temps en cas de prorogation du présent bail ou signature d'un nouveau bail jusqu'à la nouvelle date d'expiration.

## **11) - Modification des constructions et installations**

Pendant toute la durée du bail, le **PRENEUR** pourra modifier librement les constructions et installations notamment la partie mobile située en haut du mât et destinée à produire de l'électricité (comme par exemple les rotors, les pales et la nacelle) sous réserve d'avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

## **12) - Extension future**

Le **BAILLEUR** détient éventuellement des terrains contigus à ceux faisant l'objet des présentes. Le présent bail est conclu en fonction des besoins actuels du **PRENEUR**. Toutefois, si le **PRENEUR** le demandait, le **BAILLEUR** est disposé à consentir au **PRENEUR**, par voie d'avenant aux présentes, une location complémentaire pour lui permettre d'implanter de nouveaux mâts et le cas échéant, des installations techniques complémentaires. Les conditions générales et financières de cet avenant seront identiques à celles convenues dans le présent acte.

## **13) Reconduction**

### **1°/ Premier renouvellement**

Trois ans avant la date d'échéance du bail, le **PRENEUR** pourra solliciter et obtenir l'accord exprès du **BAILLEUR** pour le renouvellement dudit bail pour une durée de  (minimum 15 ans). Si la demande de renouvellement est faite moins de trois ans avant l'expiration du bail, le **BAILLEUR** peut accepter ou refuser ce renouvellement, le refus du **BAILLEUR** n'a pas à être motivé et son silence ne vaut pas acceptation.

### **2°/ Renouvellement ultérieur**

Avant l'expiration du bail renouvelé, le **PRENEUR** pourra solliciter l'accord exprès du **BAILLEUR** pour le renouvellement du bail pour une durée à convenir entre les parties. Le refus du **BAILLEUR** n'a pas à être motivé et son silence ne vaut pas acceptation.



Photo Olivier Sebarré/ADP/VE 2000

## II

# CONDITIONS PARTICULIÈRES LIÉES A L'EXPLOITATION DES AMÉNAGEMENTS DE L'IMMEUBLE

### **1°/ Documents relatifs à la construction**

Le **PRENEUR** déclare au sujet des constructions envisagées que :

- **la demande de permis de construire** a été déposée le [ ]  
par [ ]  
référéncé sous le numéro [ ], pour une SHON(\*) de [ ]

- **le permis de construire** a été délivré par Monsieur le Préfet de [ ]  
le [ ]  
référéncé sous le numéro [ ], pour une SHON de [ ]

- **un constat d'affichage** sur le site et en Mairie a été dressé par Maître [ ]  
Huissier à la résidence de [ ], le [ ]

### **2°/ Conditions relatives à la protection de la santé publique et de l'environnement: démantèlement**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des dispositions de l'article L.553-3 du code de l'environnement, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

*« L'exploitant d'une installation produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent est responsable de son démantèlement et de la remise en état du site à la fin de l'exploitation. Au cours de celle-ci, il constitue les garanties financières nécessaires dans les conditions définies par décret en Conseil d'État ».*

(Recommandation: dans l'attente de la parution du décret et de l'obligation de constituer ces garanties auprès de la préfecture, il serait souhaitable que ces garanties soient constituées au profit du propriétaire bailleur et déposées auprès du Notaire rédacteur. Celui-ci aurait la mission de restituer les garanties contre justification de la constitution de nouvelles garanties conformes au décret)

### **3°/ Prescriptions particulières et servitudes**

Le **BAILLEUR** est propriétaire de tout ou partie des terrains situés autour du ou des mâts supportant les rotors. En conséquence il est convenu que les obligations suivantes seront limitées à la durée du bail ainsi qu'à la période de démantèlement :

(\*) Surface Hors Œuvre Nette

### **- Obstacles contre le vent :**

Le bailleur s'oblige, à titre de servitude, à ne pas édifier, installer ou planter quelque édifice, mur, arbre ou autre qui puisse faire obstacle au libre écoulement du vent et risquer de diminuer ainsi le rendement des éoliennes.

### **- Passages de câbles**

Les espaces, situés entre les terrains d'assiette des différents mâts et leurs installations techniques, sont grevés d'une servitude de passage souterrain et aérien pour y installer des lignes électriques tels que ces passages sont figurés sur le plan ci-annexé.

En conséquence le PRENEUR pourra faire toutes tranchées nécessaires pour faire passer ces câbles, les visiter, les remplacer. Il pourra également implanter tous pylônes nécessaires pour soutenir lesdits câbles. Aucune culture susceptible d'endommager les câbles ne devra être pratiquée sur le parcours desdits câbles et de part et d'autre sur une largeur de deux mètres. De la même manière et dans la même forme, aucun arbre ne devra être planté ni aucun labour ne pourra être effectué.

Dans le cas d'intervention en phase d'exploitation qui provoquerait des dégâts sur les cultures, le PRENEUR devra indemniser l'exploitant agricole sans recours contre le BAILLEUR et remettre les lieux en l'état.

### **- Accès**

Les biens donnés en location étant enclavés, le **BAILLEUR** constitue au profit de l'immeuble, objet du présent acte, des servitudes de passage pour accéder audit immeuble, tels que ces passages sont figurés sur le plan ci-annexé.

Ce passage s'effectuera de jour comme de nuit avec tous engins que le **PRENEUR** jugera convenables, soit de la manière la moins dommageable pour le fonds servant soit en passant par le chemin délimité entre les parties. Étant ici précisé qu'en cas de dommage aux cultures, le **PRENEUR** devra indemniser l'exploitant agricole sans recours contre le **BAILLEUR** et remettre les lieux en l'état.

Le **PRENEUR** construira à ses frais, risques et périls exclusifs les voies d'accès aux diverses installations. Ces voies pouvant être empruntées à titre principal par le propriétaire du fonds servant ou ses ayants droit, leur entretien sera fait aux frais exclusifs du fonds servant. Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

**\*Couleur**

Le tracé de la voie est figuré sous teinte \*\*\*.

À l'expiration du bail pour quelque cause que ce soit, le **PRENEUR** aura l'obligation de procéder au démantèlement de ces accès et à la remise en état des terrains concernés sauf demande contraire du **BAILLEUR**.

### **- Gros entretien**

Afin de permettre au **PRENEUR** d'effectuer de grosses réparations aux mâts et à leurs équipements, le **BAILLEUR** constitue, sur les terrains lui appartenant au profit des terrains, objets du présent acte, une servitude destinée à permettre l'installation des engins de levages nécessaires.

Étant ici précisé qu'en cas de dommage aux cultures, le **PRENEUR** devra indemniser l'exploitant, sans recours contre le **BAILLEUR** et remettre les lieux en l'état.

**\*Couleur**

Cette servitude est délimitée en liseré \*\*\*\*\* sur le plan ci-annexé.

### **- Droit de surplomb**

La parcelle supportant l'éolienne bénéficiera d'un droit de surplomb circulaire sur les parcelles contiguës, ainsi qu'il est figuré sur le plan annexé aux présentes après mention.

### **- Dispositions générales**

Le **BAILLEUR** s'oblige à faire respecter l'ensemble de ces servitudes par tous ses ayants cause et ayants droit et à supporter toutes les conséquences qui pourraient découler de leur méconnaissance.

### III

## INTERVENTIONS DIVERSES

### **1°/ Intervention de la Société** **, CRÉDIT-PRENEUR**

Aux présentes est à l'instant intervenu :

M

*A stipuler uniquement  
en cas de crédit-bail*

Agissant au nom de

LEQUEL, ès-qualités, a demandé au Notaire soussigné de constater son intervention aux fins suivantes :

La Société qu'il représente a convenu avec le **PRENEUR** de régulariser un contrat de crédit-bail portant notamment sur l'immeuble sus-désigné, dans des conditions indépendantes des présentes quant aux rapports du **PRENEUR** avec le **BAILLEUR**, mais indissolublement liées aux présentes en ce qui concerne les rapports du **PRENEUR** et de la société intervenante.

En effet, les opérations de crédit-bail constituent juridiquement des opérations spécifiques, qui sont régies par les articles L313-7 à L313-10 du Code Monétaire et Financier, par la loi du 2 juillet 1966 modifiée par l'ordonnance numéro 67-837 du 28 septembre 1967 et par les textes subséquents.

En outre, la société

- qui a pris l'initiative du choix d'implantation de la centrale éolienne, objet du contrat,
- qui a négocié directement, sans l'intermédiaire ou le concours du **PRENEUR**, les conditions du présent bail,
- qui sera l'utilisateur de la centrale éolienne, et si elle le désire, en deviendra propriétaire,

Entend, malgré le transfert de jouissance réalisé au profit du **PRENEUR**, pendant la durée du financement, conserver la maîtrise entière de l'opération au point de vue technique et économique.

De son côté, le **PRENEUR** reconnaît que, pendant la durée de l'opération, son rôle se borne, bien que juridiquement titulaire des droits réels afférents relatifs à l'immeuble, à assurer dans les limites arrêtées entre les parties et sous réserve que l'Intervenant, Preneur à crédit-bail, remplisse exactement ses obligations contractuelles, le financement des constructions, installations et aménagements.

Dans ces conditions, il a paru légitime, non seulement que le **CREDIT-PRENEUR** assume les risques qui découlent de sa situation juridique, mais que lui soient également transférés tous risques et obligations quels qu'ils soient, même résultant des cas de force majeure qui selon le droit commun, auraient dû ou pu incomber au titulaire des droits réels relatifs à l'immeuble.

Les parties conviennent, dans tous les cas, de se référer à cette déclaration pour justifier, entre elles, de la répartition des charges, obligations et risques, et pour rechercher, si besoin est, leur commune intention.

M

fait la présente déclaration à l'effet de rendre la société qu'il représente garante et répondante du **PRENEUR** quant à l'ensemble des obligations que ce dernier prend aux présentes.

## 2°/ Intervention de [REDACTED] PRENEUR A BAIL RURAL – résiliation partielle dudit bail

Aux présentes est à l'instant intervenu :

M [REDACTED]

Agissant au nom de [REDACTED]

LEQUEL, ès-qualités, a demandé au Notaire soussigné de constater son intervention aux fins suivantes :

Aux termes d'un acte reçu par Maître [REDACTED]

le **BAILLEUR** a consenti à M [REDACTED]

un bail rural portant notamment sur la parcelle de terrain objet des présentes.

Les comparants déclarent purement et simplement résilier, à compter de ce jour, le bail ci-dessus relaté mais uniquement en ce qu'il porte sur l'immeuble objet des présentes.

(Il convient de préciser ici le montant de toute indemnité de résiliation ou l'absence d'une telle indemnité si une telle absence est possible).

En conséquence, MM. [REDACTED]

s'obligent solidairement entre eux à laisser entièrement libres, à compter de ce jour, les biens faisant l'objet du bail en question, et ce, dans l'état où le BAILLEUR est en droit d'exiger qu'ils soient, tant en vertu dudit bail que de la loi.

Les parties à la présente résiliation déclarent avoir procédé entre elles et à leur entière satisfaction à la régularisation des comptes de loyers dus au titre du bail hors la comptabilité du Notaire soussigné.

(Il est possible de prévoir à ce niveau un droit à nouveau bail rural au profit du preneur à bail rural en cas de disparition ou d'expiration du bail emphytéotique)

## 3°/ L'intervention de tout propriétaire devant constituer une servitude de passage et ou de surplomb

[ Ces servitudes sont limitées à la durée du bail.]

### SITUATION HYPOTHÉCAIRE

L'immeuble est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

### DÉCLARATIONS RELATIVES A L'IMMEUBLE LOUÉ

(À compléter en fonction des caractéristiques propres à chaque site)



## DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

### **A - Le BAILLEUR déclare :**

La personne morale (variante: physique) bailleuse a la pleine capacité de s'obliger.

Elle n'est en contravention avec aucune disposition légale régissant les sociétés.

Elle est constituée en France, sous le régime de la législation Française, a son siège social en France et effectue l'opération objet des présentes pour son compte général en France, en tant que résidente en France au sens de la réglementation relative aux relations financières avec l'étranger actuellement en vigueur.

Elle n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur la faillite personnelle, les banqueroutes, et le redressement ou la liquidation judiciaire et qu'elle n'est pas en état de cessation de paiements.

Elle ne tombe pas, et n'est pas susceptible de tomber, sous le coup des textes en vigueur sur la confiscation.

Le représentant de la personne morale déclare n'avoir fait l'objet d'aucune interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une personne morale.

### **B.- LE PRENEUR déclare :**

La personne morale preneur à bail a la pleine capacité de s'obliger.

Elle n'est en contravention avec aucune disposition légale régissant les sociétés.

Elle est constituée en France, sous le régime de la législation Française, a son siège social en France et effectue l'opération objet des présentes pour son compte général en France, en tant que résidente en France au sens de la réglementation relative aux relations financières avec l'étranger actuellement en vigueur.

Elle n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur la faillite personnelle, les banqueroutes, et le redressement ou la liquidation judiciaire et qu'elle n'est pas en état de cessation de paiements.

Elle ne tombe pas, et n'est pas susceptible de tomber, sous le coup des textes en vigueur sur la confiscation.

Le représentant de la personne morale déclare n'avoir fait l'objet d'aucune interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une personne morale.

## POUVOIRS

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au Conservateur des Hypothèques compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à :

Tous clercs de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Avec tous pouvoirs d'agir ensemble ou séparément.

## ATTESTATION DE CONFORMITÉ

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

## CERTIFICAT D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

## FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du **PRENEUR**, qui s'y oblige expressément.

### REVOIS

.....
-------

### DONT ACTE SUR

.....
-------

### PAGES

Comprenant:

- mots rayés nuls:

.....
-------

- chiffres rayés nuls:

.....
-------

- lignes rayées nulles:

.....
-------

- barres tirées dans les blancs:

.....
-------

- et 

.....
-------

 renvois dans la première partie et 

.....
-------

 renvois dans la deuxième partie qui sont spécialement approuvés par les requérants et intervenants dont il y a lieu de réincorporer le texte dans le corps du présent acte et qui forment un tout avec ledit acte.

Et reçu aux présentes minutes.

Lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.

BAILLEUR	SIGNATURE
PRENEUR	SIGNATURE
INTERVENANTS	SIGNATURE
LE NOTAIRE	SIGNATURE

# BAIL À CONSTRUCTION

Maître

A reçu le présent acte authentique,

Avec la participation de

## IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes parties au présent acte sont :

### **BAILLEUR**

.....

Représenté par : .....

.....

Ci-après dénommé dans le corps de l'acte sous le vocable « **BAILLEUR** ».

### **PRENEUR**

La Société dénommée « ..... »,  
Société ..... au capital de ..... Euros,  
dont le siège social est à ( ..... ), ..... ,  
identifiée au SIREN sous le numéro R.C.S. de .....

Représentée par : .....

.....

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte sous le vocable « **PRENEUR** ».

## TERMINOLOGIE

- Le mot « **BAILLEUR** » désigne le ou les bailleurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot « **PRENEUR** » désigne le ou les preneurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois. Toutefois, dans l'hypothèse où **LE PRENEUR** agirait en vue de consentir un crédit-bail, aucune solidarité n'interviendra, les preneurs étant réputés agir conjointement et indivisément.
- Le mot « **IMMEUBLE** » désigne le bien ou les biens de nature immobilière objet(s) des présentes.
- Le mot « **Annexe** » vise tous documents annexés aux présentes ; l'ensemble des annexes forme un tout indissociable avec le bail lui-même ; si elles sont revêtues des paraphes et signatures de l'une des parties, elles acquièrent le même caractère d'authenticité que si elles avaient intégralement figuré dans le corps du présent acte.
- Le mot « **Jours** » : le nombre de jours se réfère toujours aux jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant.

## ÉLECTIONS DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, à savoir :

Le **BAILLEUR**

Le **PRENEUR** en son siège social,

## BAIL À CONSTRUCTION

Le **BAILLEUR** donne à bail dans les termes des articles L 251 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, et de tous les textes subséquents, pour la durée et moyennant les conditions ci-après indiquées, au **PRENEUR** qui accepte,

Les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés :

### DÉSIGNATION

À

Diverses parcelles de terre figurant au cadastre sous les relations suivantes :

Section  Numéro   
Lieudit  superficie  a  ca

Ainsi que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et se comporte, avec toutes ses aisances, circonstances et dépendances, ensemble tous immeubles par destination pouvant en dépendre, et tous droits de mitoyenneté y attachés, sans aucune exception ni réserve, le **PRENEUR** déclarant parfaitement connaître les lieux.

Étant ici précisé que le (ou les biens) objet du présent acte ainsi que tous immeubles par destination, sera (ou seront) dénommés dans le corps de l'acte sous le vocable « **L'IMMEUBLE** ».

### NATURE ET QUOTITÉS

Le **BAILLEUR** est seul propriétaire en pleine propriété de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué dans l'origine de propriété.

### JOUISSANCE

L'immeuble est libre de toute occupation et location et en bon état locatif, ainsi que le déclarent les parties (le cas échéant viser la résiliation partielle de bail rural concomitante).

Les parties conviennent qu'un état des lieux constaté par huissier aux frais du preneur sera réalisé préalablement à l'ouverture du chantier.



PHOTO SYNERG-RODNE

## DESTINATION

Par l'effet du présent bail, le **PRENEUR** s'oblige à implanter sur l'immeuble loué, une ou plusieurs éoliennes, suivant les conditions imposées par le permis de construire ci-dessous énoncé et dont le bailleur déclare avoir parfaite connaissance.

Ainsi, le **PRENEUR** s'oblige :

- à implanter sur l'immeuble loué une ou plusieurs éoliennes et leurs équipements annexes,
- à aménager les accès au site pour des véhicules à moteurs (voitures, camions, engins de chantier),
- à implanter dans le sol à l'arrivée et au départ, les gaines, chemins de câbles, câbles, tuyauteries nécessaires à l'exploitation normale de l'installation,

Le tout conformément aux dispositions du permis de construire ci-après visé.

Ce bail permet donc au **PRENEUR** :

- d'avoir accès et d'utiliser comme emprise au sol pendant toute la durée des travaux le périmètre nécessaire,
- d'exploiter et d'entretenir, de jour comme de nuit, les installations et d'y avoir un libre accès, 24 heures sur 24.

À titre indicatif, la durée des travaux de construction sera de  [en moyenne entre six et douze mois à préciser en fonction du projet].

## ORIGINE

L'immeuble présentement loué appartient au **BAILLEUR** par suite des faits et actes suivants :

## DURÉE

*Rappel durée du bail entre 18 et 99 ans. La date de prise d'effet doit se rapprocher de la date de prise de possession du terrain par le PRENEUR.*

### 1°/ Durée initiale

Le présent bail à construction prend effet à compter du

Et est consenti et accepté pour une durée de  (  ) ANNÉES entières

et consécutives, qui commence à courir également à compter de cette date

Le PRENEUR s'engage à commencer les travaux relatifs aux biens objets des présentes au plus tard dans les TROIS ANS à compter de ce jour.

Il s'engage également à notifier au BAILLEUR, par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, la déclaration d'ouverture de chantier dans les 30 jours de sa réception.

Dans l'hypothèse où les travaux ne seraient pas commencés dans ledit délai, le présent bail serait résolu de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre.

### 2°/ Tacite reconduction

En aucun cas, la durée du présent bail emphytéotique ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

Les facultés de reconduction sont stipulées ci-après à l'article 13 des conditions générales.

# LOYER

## 1°/ Fixation initiale

Le présent bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de

EUROS  
(  ) € ,

dû à compter de la date stipulée au paragraphe « durée » ci-dessus

## 2°/ Paiement du loyer

LE **PRENEUR**, s'oblige à payer ce loyer au **BAILLEUR**, ou pour lui à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, en une seule fois, à terme  le  de chaque année, et pour la première fois le

Tous paiements auront lieu entre les mains de

## 3°/ Révision - Indexation

### - Absence de révision

Le montant du loyer ne pourra pas faire l'objet de révision.

### - Indexation

Annexer aux présentes l'annexe 11 du Protocole.

De convention expresse, le montant de ce loyer sera réajusté automatiquement, sans mise en demeure préalable de part et d'autre, à chaque date anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice L, le tout selon la formule demeurée annexée aux présentes après mention.

## 4°/ Défaut de paiement du loyer

A la garantie du paiement du loyer ci-dessus fixé, le BAILLEUR bénéficie du privilège du bailleur d'immeuble prévu par l'article 2332 du Code civil.

A défaut de paiement à bonne date, et à la condition d'avoir effectué une sommation restée sans effet à l'expiration d'un délai de trois mois, le BAILLEUR pourra faire constater en justice la résiliation du présent bail, sous réserve des délais que peuvent accorder les tribunaux eu égard aux circonstances et des dispositions du paragraphe « résiliation » ci-dessous.

Option TVA facultative : cette option est réalisée à l'initiative du PRENEUR sans incidence pour la fiscalité du BAILLEUR, la TVA sur la totalité des loyers est réglée en une fois à la signature, les factures de loyers seront ensuite établies sans TVA.

## FISCALITÉ

En application de l'article 257-7 du Code Général des Impôts, le **PRENEUR** déclare vouloir soumettre le présent bail à construction à la TVA immobilière.

Les loyers ci-dessus sont stipulés hors TVA, soit  EUROS  
(  ) € TTC.

## URBANISME

La note relative aux dispositions d'urbanisme est annexée au présent acte.

Le **PRENEUR**, après avoir pris connaissance de ce document, tant par lui-même, ainsi que le constate la signature qu'il y a apposée, que par la lecture que lui en a faite le Notaire soussigné, déclare vouloir faire son affaire personnelle, tant des servitudes qui peuvent en résulter que de celles qui ont pu être créées, depuis la date de délivrance dudit document, le tout sans recours contre le **BAILLEUR**.

Il résulte notamment de ladite note d'urbanisme délivrée le   
ce qui suit ci-après rapporté par extrait:

### DEMANDE

Situation:

### RÉPONSE

A- ALIGNEMENT

B- DROIT DE PRÉEMPTION

C- NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME

D- ZONE

E- NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

F- OPÉRATION CONCERNANT L'IMMEUBLE

G- OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES



Photo: Olivier Schartz / ADP&E 2001

# I CONDITIONS GÉNÉRALES

## **1) - Caractère du bail**

La présente convention étant un bail à construction, et conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'habitation, elle confère au **PRENEUR** un droit réel sur l'immeuble loué.

Le **PRENEUR** peut notamment consentir un crédit-bail, ou une hypothèque sur le droit qu'il tient du présent acte.

Il peut céder le bail ou sous louer l'immeuble loué.

## **2) - Edification de(s) construction(s)**

Le **PRENEUR** s'oblige à édifier ou à faire édifier à ses frais et sous sa responsabilité, sur l'immeuble présentement loué, des constructions et installations tendant à la création d'une ou plusieurs éoliennes, conformément à la destination du présent bail.

Les constructions et installations devront être édifiées et réalisées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire.

## **3) - Constitution et acquisition de droits réels**

Le **PRENEUR** pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent bail et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la poursuite de son activité; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** donne également tous pouvoirs au **PRENEUR** à l'effet d'acquiescer les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation de cet objet.

Le **BAILLEUR** déclare être parfaitement informé que les servitudes ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le **PRENEUR** ne s'éteindront qu'à la date convenue pour leur expiration, même en cas d'expiration anticipée du bail pour quelque cause que ce soit.

Le **PRENEUR** s'engage cependant à faire le nécessaire afin d'obtenir la radiation des inscriptions hypothécaires consenties par lui conformément aux présentes, sauf cession de bail par le **PRENEUR** à un tiers reprenant l'ensemble des engagements, droits et obligations dudit **PRENEUR**.

## **4) - Entretien des constructions installations et aménagements**

Le **PRENEUR** devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions et installations édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le **PRENEUR** répondra de l'incendie et autres sinistres subis par les constructions et installations édifiées quelle qu'en soit la cause, dans les conditions de l'article 1733 du Code civil. En cas de sinistre, le **PRENEUR** pourra, si bon lui semble, procéder à la reconstruction de la centrale éolienne ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, sous réserve de toutes autorisations administratives préalables.



## **5) - Cession et apport en société**

Le **PRENEUR** pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le **BAILLEUR** à l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

En cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail. Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier ou lettre recommandée avec demande d'avis postal de réception au **BAILLEUR**.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au **BAILLEUR** aux frais du cessionnaire.

## **6) - Locations.**

Le **PRENEUR** pourra louer librement les constructions et installations édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le **PRENEUR** ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

Toutefois, les baux qui pourraient être consentis avec le concours du bailleur demeureront en vigueur même après l'expiration du présent bail à construction.

## **7) - Contributions**

Le **PRENEUR** acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du loyer du bail ci-avant stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels l'immeuble loué et les constructions et installations qui seront édifiées par ses soins seront assujetties.

## **8) - Assurances.**

Le **PRENEUR** sera tenu d'assurer, dès le début du présent bail, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions et installations qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils et pertes d'exploitation.

## **9) - Résiliation**

A l'initiative du **BAILLEUR**

En cas de demande de résiliation du présent bail, à l'initiative du **BAILLEUR** et dans le cas où le **PRENEUR** aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du **BAILLEUR**, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter, aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Si, dans les trois mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au **BAILLEUR** leur substitution pure et simple dans les obligations du **PRENEUR**, la résiliation pourra intervenir.

A l'initiative du **PRENEUR**

La résiliation du présent bail pourra être demandée par le **PRENEUR** par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception sans indemnité pour le **PRENEUR**, dans les cas suivants, à savoir :

- en cas d'annulation de l'autorisation d'implantation du poste source, ou du poste de livraison,
- en cas d'annulation du permis de construire obtenu,
- en cas de non-obtention de tout financement nécessaire à l'implantation.
- en cas de résiliation du contrat de vente de l'énergie le liant à EDF ou autre distributeur,

- en cas d'absence (au-delà d'un délai de 12 mois) d'acheteur de l'énergie produite par la centrale éolienne à l'issue du contrat de vente initial et permettant la sauvegarde d'une activité bénéficiaire,
- en cas d'interdiction notamment réglementaire d'exploiter des éoliennes sur L'IMMEUBLE,

La résiliation devra être précédée d'une remise en état du terrain consistant en la démolition et/ou le démantèlement des constructions et/ou installations et l'arasement des soubassements jusqu'à une profondeur de  en dessous du sol naturel, et ce conformément aux textes applicables.

Cette remise en état devra être constatée par exploit d'huissier et notifiée au BAILLEUR aux frais du PRENEUR.

La résiliation du bail prendra effet 30 jours après la notification au BAILLEUR de cette remise en état du terrain constatée par exploit d'huissier.

La résiliation du présent bail intervenant dans les dix-huit premières années aurait pour conséquence la perte du caractère de bail à construction.

### **10) - Propriété des constructions et installations.**

Les constructions et installations édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le PRENEUR resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail.

Compte tenu de la nature particulière des constructions entreprises par le PRENEUR, le PRENEUR devra, six mois avant l'expiration du bail, commencer à démolir et/ou démanteler lesdites constructions et/ou installations et araser les soubassements jusqu'à une profondeur de  en dessous du sol naturel et ce conformément aux textes applicables.

Ces travaux de démolition/démantèlement et d'arasement devront être achevés au plus tard à l'expiration du bail.

La remise en état du site sera constatée par exploit d'huissier aux frais du **PRENEUR** et notifiée au **BAILLEUR**. Cette obligation serait reportée dans le temps en cas de prorogation du présent bail ou signature d'un nouveau bail jusqu'à la nouvelle date d'expiration.

### **11) - Modification des constructions et installations**

Pendant toute la durée du bail, le **PRENEUR** pourra modifier librement les constructions et installations notamment la partie mobile située en haut du mât et destinée à produire de l'électricité (comme par exemple les rotors, les pales et la nacelle) sous réserve d'avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

### **12) - Extension future**

Le **BAILLEUR** détient éventuellement des terrains contigus à ceux faisant l'objet des présentes. Le présent bail est conclu en fonction des besoins actuels du **PRENEUR**. Toutefois, si le **PRENEUR** le demandait, le **BAILLEUR** pourra consentir au **PRENEUR**, par voie d'avenant aux présentes, une location complémentaire pour lui permettre d'implanter de nouveaux mâts et le cas échéant, des installations techniques complémentaires.

Les conditions générales et financières de cet avenant seront identiques à celles convenues dans le présent acte.



## **13) Reconduction**

### **1°/ Premier renouvellement**

Trois ans avant la date d'échéance du bail, le **PRENEUR** pourra solliciter et obtenir l'accord exprès du **BAILLEUR** pour le renouvellement dudit bail pour une durée de  (minimum 15 ans). Si la demande de renouvellement est faite moins de trois ans avant l'expiration du bail, le **BAILLEUR** peut accepter ou refuser ce renouvellement, le refus du **BAILLEUR** n'a pas à être motivé et son silence ne vaut pas acceptation.

### **2°/ Renouvellement ultérieur**

Avant l'expiration du bail renouvelé, le **PRENEUR** pourra solliciter l'accord exprès du **BAILLEUR** pour le renouvellement du bail pour une durée à convenir entre les parties. Le refus du **BAILLEUR** n'a pas à être motivé et son silence ne vaut pas acceptation.

## II CONDITIONS PARTICULIÈRES LIÉES A L'EXPLOITATION DES AMÉNAGEMENTS DE L'IMMEUBLE

### **1°/ Documents relatifs à la construction**

Le **PRENEUR** déclare au sujet des constructions envisagées que :

- **la demande de permis de construire** a été déposée le   
par   
référéncé sous le numéro  , pour une SHON(\*) de

- **le permis de construire** a été délivré par Monsieur le Préfet de   
le   
référéncé sous le numéro  , pour une SHON de

- **un constat d'affichage** sur le site et en Mairie a été dressé par Maître   
Huissier à la résidence de  , le

## **2°/ Conditions relatives à la protection de la santé publique et de l'environnement : démantèlement**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des dispositions de l'article L.553-3 du code de l'environnement, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

*« L'exploitant d'une installation produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent est responsable de son démantèlement et de la remise en état du site à la fin de l'exploitation. Au cours de celle-ci, il constitue les garanties financières nécessaires dans les conditions définies par décret en Conseil d'État ».*

**Il convient de se rapporter au Protocole concernant les garanties.**

(Recommandation : dans l'attente de la parution du décret et de l'obligation de constituer ces garanties auprès de la préfecture, il serait souhaitable que ces garanties soient constituées au profit du propriétaire bailleur et déposées auprès du Notaire rédacteur. Celui-ci aurait la mission de restituer les garanties contre justification de la constitution de nouvelles garanties conformes au décret)

## **3°/ Prescriptions particulières et servitudes**

Le **BAILLEUR** est propriétaire de tout ou partie des terrains situés autour du ou des mâts supportant les rotors. En conséquence il est convenu que les obligations suivantes seront limitées à la durée du bail ainsi qu'à la période de démantèlement :

### **- Obstacles contre le vent :**

Le bailleur s'oblige, à titre de servitude, à ne pas édifier, installer ou planter quelque édifice, mur, arbre ou autre qui puisse faire obstacle au libre écoulement du vent et risquer de diminuer ainsi le rendement des éoliennes.

### **- Passages de câbles**

Les espaces, situés entre les terrains d'assiette des différents mâts et leurs installations techniques sont grevés d'une servitude de passage souterrain et aérien pour y installer des lignes électriques tels que ces passages sont figurés sur le plan ci-annexé.

En conséquence le PRENEUR pourra faire toutes tranchées nécessaires pour faire passer ces câbles, les visiter, les remplacer. Il pourra également implanter tous pylônes nécessaires pour soutenir lesdits câbles. Aucune culture susceptible d'endommager les câbles ne devra être pratiquée sur le parcours desdits câbles et de part et d'autre sur une largeur de deux mètres. De la même manière et dans la même forme, aucun arbre ne devra être planté ni aucun labour ne pourra être effectué.

Dans le cas d'intervention en phase d'exploitation qui provoquerait des dégâts sur les cultures, le PRENEUR devra indemniser l'exploitant agricole sans recours contre le BAILLEUR et remettre les lieux en l'état.

### **- Accès**

Les biens donnés en location étant enclavés, le **BAILLEUR** constitue au profit de l'immeuble, objet du présent acte, des servitudes de passage pour accéder audit immeuble, tels que ces passages sont figurés sur le plan ci-annexé.

Ce passage s'effectuera de jour comme de nuit avec tous engins que le **PRENEUR** jugera convenables, soit de la manière la moins dommageable pour le fonds servant soit en passant par le chemin délimité entre les parties. Étant ici précisé qu'en cas de dommage aux cultures, le **PRENEUR** devra indemniser l'exploitant agricole sans recours contre le **BAILLEUR** et remettre les lieux en l'état.

Le **PRENEUR** construira à ses frais, risques et périls exclusifs les voies d'accès aux diverses installations. Ces voies pouvant être empruntées à titre principal par le propriétaire du fonds servant ou ses ayants droit, leur entretien sera fait aux frais exclusifs du fonds servant. Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

**\*Couleur**

Le tracé de la voie est figuré sous teinte \*\*\*.

À l'expiration du bail pour quelque cause que ce soit, le **PRENEUR** aura l'obligation de procéder au démantèlement de ces accès et à la remise en état des terrains concernés sauf demande contraire du **BAILLEUR**.

#### **- Gros entretien**

Afin de permettre au **PRENEUR** d'effectuer de grosses réparations aux mâts et à leurs équipements, le **BAILLEUR** constitue, sur les terrains lui appartenant au profit des terrains, objets du présent acte, une servitude destinée à permettre l'installation des engins de levages nécessaires.

Étant ici précisé qu'en cas de dommage aux cultures, le **PRENEUR** devra indemniser l'exploitant, sans recours contre le **BAILLEUR** et remettre les lieux en l'état.

**\*Couleur**

Cette servitude est délimitée en liseré \*\*\*\*\* sur le plan ci-annexé.

#### **- Droit de surplomb**

La parcelle supportant l'éolienne bénéficiera d'un droit de surplomb circulaire sur les parcelles contiguës, ainsi qu'il est figuré sur le plan annexé aux présentes après mention.

#### **- Dispositions générales**

Le **BAILLEUR** s'oblige à faire respecter l'ensemble de ces servitudes par tous ses ayants cause et ayants droit et à supporter toutes les conséquences qui pourraient découler de leur méconnaissance.



Photo Valérie Petitjean/ADIME 2002

### III

## INTERVENTIONS DIVERSES

### **1°/ Intervention de la Société** **, CRÉDIT-PRENEUR**

Aux présentes est à l'instant intervenu :

M

*A stipuler uniquement  
en cas de crédit-bail*

Agissant au nom de

LEQUEL, ès-qualités, a demandé au Notaire soussigné de constater son intervention aux fins suivantes :

La Société qu'il représente a convenu avec le **PRENEUR** de régulariser un contrat de crédit-bail portant notamment sur l'immeuble sus-désigné, dans des conditions indépendantes des présentes quant aux rapports du **PRENEUR** avec le **BAILLEUR**, mais indissolublement liées aux présentes en ce qui concerne les rapports du **PRENEUR** et de la société intervenante.

En effet, les opérations de crédit-bail constituent juridiquement des opérations spécifiques, qui sont régies par les articles L313-7 à L313-10 du Code Monétaire et Financier par la loi du 2 juillet 1966 modifiée par l'ordonnance numéro 67-837 du 28 septembre 1967 et par les textes subséquents.

En outre, la société

- qui a pris l'initiative du choix d'implantation de la centrale éolienne, objet du contrat,
- qui a négocié directement, sans l'intermédiaire ou le concours du **PRENEUR**, les conditions du présent bail,
- qui sera l'utilisateur de la centrale éolienne, et si elle le désire, en deviendra propriétaire,

Entend, malgré le transfert de jouissance réalisé au profit du **PRENEUR**, pendant la durée du financement, conserver la maîtrise entière de l'opération au point de vue technique et économique.

De son côté, le **PRENEUR** reconnaît que, pendant la durée de l'opération, son rôle se borne, bien que juridiquement titulaire des droits réels afférents relatifs à l'immeuble, à assurer dans les limites arrêtées entre les parties et sous réserve que l'Intervenant, Preneur à crédit-bail, remplisse exactement ses obligations contractuelles, le financement des constructions, installations et aménagements.

Dans ces conditions, il a paru légitime, non seulement que le **CRÉDIT-PRENEUR** assume les risques qui découlent de sa situation juridique, mais que lui soient également transférés tous risques et obligations quels qu'ils soient, même résultant des cas de force majeure qui selon le droit commun, auraient dû ou pu incomber au titulaire des droits réels relatifs à l'immeuble.

Les parties conviennent, dans tous les cas, de se référer à cette déclaration pour justifier, entre elles, de la répartition des charges, obligations et risques, et pour rechercher, si besoin est, leur commune intention.

M

fait la présente déclaration à l'effet de rendre la société qu'il représente garante et répondante du **PRENEUR** quant à l'ensemble des obligations que ce dernier prend aux présentes.

## **2°/ Intervention de [REDACTED] PRENEUR A BAIL RURAL – résiliation partielle dudit bail**

Aux présentes est à l'instant intervenu :

M [REDACTED]

Agissant au nom de [REDACTED]

LEQUEL, ès-qualités, a demandé au Notaire soussigné de constater son intervention aux fins suivantes :

Aux termes d'un acte reçu par Maître [REDACTED]

le **BAILLEUR** a consenti à M [REDACTED]

un bail rural portant notamment sur la parcelle de terrain objet des présentes.

Les comparants déclarent purement et simplement résilier, à compter de ce jour, le bail ci-dessus relaté mais uniquement en ce qu'il porte sur l'immeuble objet des présentes.

(Il convient de préciser ici le montant de toute indemnité de résiliation ou l'absence d'une telle indemnité si une telle absence est possible).

En conséquence, MM. [REDACTED]

s'obligent solidairement entre eux à laisser entièrement libres, à compter de ce jour, les biens faisant l'objet du bail en question, et ce, dans l'état où le BAILLEUR est en droit d'exiger qu'ils soient, tant en vertu dudit bail que de la loi.

Les parties à la présente résiliation déclarent avoir procédé entre elles et à leur entière satisfaction à la régularisation des comptes de loyers dus au titre du bail hors la comptabilité du Notaire soussigné.

(Il est possible de prévoir à ce niveau un droit à nouveau bail rural au profit du preneur à bail rural en cas de disparition ou d'expiration du bail emphytéotique)

## **3°/ L'intervention de tout propriétaire devant constituer une servitude de passage et ou de surplomb,**

[ Ces servitudes sont limitées à la durée du bail.]

### **SITUATION HYPOTHÉCAIRE**

L'immeuble est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

### **DÉCLARATIONS RELATIVES A L'IMMEUBLE LOUÉ**

(À compléter en fonction des caractéristiques propres à chaque site)

## DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

### **A - Le BAILLEUR déclare :**

La personne morale (variante: physique) bailleuse a la pleine capacité de s'obliger.

Elle n'est en contravention avec aucune disposition légale régissant les sociétés.

Elle est constituée en France, sous le régime de la législation Française, a son siège social en France et effectue l'opération objet des présentes pour son compte général en France, en tant que résidente en France au sens de la réglementation relative aux relations financières avec l'étranger actuellement en vigueur.

Elle n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur la faillite personnelle, les banqueroutes, et le redressement ou la liquidation judiciaire et qu'elle n'est pas en état de cessation de paiements.

Elle ne tombe pas, et n'est pas susceptible de tomber, sous le coup des textes en vigueur sur la confiscation.

Le représentant de la personne morale déclare n'avoir fait l'objet d'aucune interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une personne morale.

### **B.- LE PRENEUR déclare :**

La personne morale preneur à bail a la pleine capacité de s'obliger.

Elle n'est en contravention avec aucune disposition légale régissant les sociétés.

Elle est constituée en France, sous le régime de la législation Française, a son siège social en France et effectue l'opération objet des présentes pour son compte général en France, en tant que résidente en France au sens de la réglementation relative aux relations financières avec l'étranger actuellement en vigueur.

Elle n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur la faillite personnelle, les banqueroutes, et le redressement ou la liquidation judiciaire et qu'elle n'est pas en état de cessation de paiements.

Elle ne tombe pas, et n'est pas susceptible de tomber, sous le coup des textes en vigueur sur la confiscation.

Le représentant de la personne morale déclare n'avoir fait l'objet d'aucune interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une personne morale.

## POUVOIRS

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au Conservateur des Hypothèques compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à :

Tous clercs de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Avec tous pouvoirs d'agir ensemble ou séparément.



## ATTESTATION DE CONFORMITÉ

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

## CERTIFICAT D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

## FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du **PRENEUR**, qui s'y oblige expressément.

### RENOIS

.....
-------

### DONT ACTE SUR

.....
-------

### PAGES

Comprenant:

- mots rayés nuls:

.....
-------

- chiffres rayés nuls:

.....
-------

- lignes rayées nulles:

.....
-------

- barres tirées dans les blancs:

.....
-------

- et 



 renvois dans la première partie et 



 renvois dans la deuxième partie qui sont spécialement approuvés par les requérants et intervenants dont il y a lieu de réincorporer le texte dans le corps du présent acte et qui forment un tout avec ledit acte.

Et reçu aux présentes minutes.

Lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.

BAILLEUR	SIGNATURE
PRENEUR	SIGNATURE
INTERVENANTS	SIGNATURE
LE NOTAIRE	SIGNATURE

# Annexe 7

## CONVENTION CONCLUE EN VUE DE L'ÉTUDE DE FAISABILITÉ DU PROJET ÉOLIEN ET AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Nous soussignés

1°) A .....

.....

.....

**Agissant en qualité de propriétaire(s), ou, d'usufruitier(s) et de nu-propriétaire(s)**  
ci-après dénommé(s) le « **PROPRIÉTAIRE** »

2°) B .....

.....

.....

**Agissant en qualité d'exploitant agricole, preneur en place et pour donner son consentement**  
ci-après dénommé le « **FERMIER** »  
du ou des **BIENS** sis sur la commune de .....

Section et parcelles : .....

3°) C .....

.....

.....

**Agissant en qualité de développeur de parc éolien**  
ci-après dénommé le « **BÉNÉFICIAIRE** »

D'un commun accord, le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER » souhaitent permettre au « BÉNÉFICIAIRE » d'étudier la faisabilité, sur les terrains désignés en annexe 1, ci après dénommés les « BIENS », d'un projet d'installation d'éolienne(s) défini dans l'annexe 2 sous réserve des contraintes et des servitudes indiquées par le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER », définies dans l'annexe 3.

## OBJET :

Dès à présent, le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER » consentent pour une durée de cinq ans, au « BÉNÉFICIAIRE » sur les « BIENS » les pouvoirs et autorisations habilitant le « BÉNÉFICIAIRE » ou ses représentants et sous-traitants à :

- accéder librement aux « BIENS » ;
- conduire sur les « BIENS » toute étude visant à valider la faisabilité du parc éolien, notamment sondage de sols, intervention de géomètre...
- solliciter toutes les autorisations et procéder à toutes les déclarations administratives requises pour la réalisation du projet, et notamment :
  - 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,
- réaliser un diagnostic archéologique (éventuellement demandé par la DRAC<sup>(\*)</sup>),

Le « PROPRIÉTAIRE » et le « FERMIER » s'engagent à réitérer ces pouvoirs dans toute autre forme éventuellement requise, dans les huit jours de la demande, qui lui en sera faite par le « BÉNÉFICIAIRE ».

À l'issue de la durée de 5 (cinq) ans, la convention pourra être prorogée d'une année, dans l'hypothèse où le « BÉNÉFICIAIRE » fournit au « PROPRIÉTAIRE » et au « FERMIER », un mois au moins avant le terme, les éléments écrits attestant le dépôt de la demande de permis de construire du parc éolien.

À l'issue de la période de 5 (cinq) ans ou en cas d'abandon du développement du projet par le « BÉNÉFICIAIRE », ce dernier garantit la remise en état initial des « BIENS » dans un délai de 90 jours.

## INDEMNITÉS POUR DÉGÂTS ÉVENTUELS :

Il n'est pas prévu de travaux significatifs sur les « BIENS » pendant la phase d'étude de sorte que l'exploitation du « FERMIER » en place ne sera pas perturbée.

Toutefois, il est possible que certaines interventions notamment la pose de mât de mesure soient nécessaires pour valider la faisabilité ou les critères de l'étude. Une convention séparée sera alors établie, précisant l'objet de l'intervention et sa durée.

Dans cette hypothèse, tous les dégâts occasionnés sur les parcelles cultivées pendant la période d'étude entraînant tous types de dommages et notamment la destruction des récoltes, feront l'objet d'une indemnité de compensation de la perte d'exploitation, payée au « FERMIER » par le « BÉNÉFICIAIRE ».

Cette indemnité sera calculée sur la base des tarifs de la chambre d'agriculture du département où sont situés les « BIENS ». Cette indemnité ne revêt pas le caractère d'un loyer.

Il en sera de même pour tout dégât causé jusqu'à la prise d'effet du bail quel qu'en soit le motif.

## ANNÉES CULTURALES

À la demande du « BÉNÉFICIAIRE », 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.

Cette autorisation est valable 5 ans à compter de la date de signature

Fait à  Le

**Le « PROPRIÉTAIRE »**

**Le « FERMIER »**

**Le « BÉNÉFICIAIRE »**

(\*) Direction Régionale de l'Action Culturelle

# Annexe 8

## COMMISSIONS DE CONCILIATION

### **Commission départementale de conciliation**

#### **Composition**

Cette commission comprend un représentant départemental de chaque organisation signataire du présent protocole. Elle comprend en outre le président de la chambre d'agriculture ou son représentant.

#### **Fonctionnement**

La commission se réunit à la demande d'une des parties au contrat, après réception du projet définitif, et en cas de désaccord. Cette commission se réunit sous l'autorité du président de la chambre d'agriculture ou de son représentant.

Le secrétariat de la commission est assuré par la chambre départementale d'agriculture.

#### **Pouvoirs**

La commission examine les points de désaccord survenus entre les parties pendant le délai de 30 jours prévu à l'alinéa 3 du paragraphe « Engagements des parties liés à la décision d'implanter des éoliennes » du titre III « Mise à disposition » du contrat type à conclure dès le début de la période de faisabilité.

Elle entend, en tant que de besoin, les parties au contrat. Elle met en œuvre toute mesure d'instruction nécessaire à sa mission.

#### **Décision**

Chaque décision est prise à l'unanimité des représentants des parties signataires au protocole.

#### **Recours**

Une commission nationale est chargée d'examiner les recours, en cas de désaccord au sein de la commission départementale de conciliation.

### **Commission nationale de conciliation**

#### **Saisine**

Dans un délai de deux mois à compter de l'établissement d'un procès-verbal de non-conciliation par la commission départementale de conciliation, la partie la plus diligente peut saisir la commission nationale.

#### **Composition**

Cette commission comprend un représentant national de chaque organisation signataire du présent protocole.

Elle comprend en outre le président de l'Assemblée permanente des chambres d'agriculture ou son représentant.

#### **Fonctionnement**

La commission se réunit à la demande de la commission départementale

Cette commission se réunit sous l'autorité du président de l'Assemblée permanente des chambres d'agriculture ou de son représentant.

Le secrétariat de la commission est assuré par l'Assemblée permanente des chambres d'agriculture.

**Pouvoirs**

La commission examine les points de désaccord survenus entre les parties et non résolus par la commission départementale de conciliation.

Elle entend en tant que de besoin les parties au contrat. Elle met en œuvre toute mesure d'instruction nécessaire à sa mission.

**Décision**

Chaque décision est prise à l'unanimité des représentants des parties signataires au contrat.

## Annexe 9

### RELEVÉ MSA DU FERMIER OU ATTESTATION MSA

## Annexe 10

### NIVEAUX DES LOYERS ET INDEMNITÉS PRATIQUÉS

On entend par mégawatt (MW), la puissance électrique nominale de l'installation d'éolienne(s) visée par le présent contrat. Cette puissance est mentionnée au certificat d'obligation d'achat délivré par le préfet.

Les parties signataires du « Protocole d'accord éolien » suggèrent la fixation des niveaux de loyers et d'indemnités suivants :

- Loyers compris entre € 1 200 (mille deux cents euros) et € 1 670 (mille six cent soixante-dix euros) par an et par MW, selon la puissance unitaire des aérogénérateurs et les conditions d'implantation de l'installation d'éolienne(s).
- Indemnités comprises entre € 600 (six cents) et € 830 (huit cent trente euros) par an et par MW, selon la puissance unitaire des aérogénérateurs et les conditions d'implantation de l'installation d'éolienne(s).

L'emprise foncière et les gênes en résultant n'étant pas proportionnelles à la puissance nominale des machines, il est logique et recommandé par les signataires du présent protocole national que les machines de puissance égale ou inférieure à 1,5 MW soient traitées dans le haut de la fourchette ci-dessus et les machines de puissances supérieures à 1,5 MW dans le bas de celle-ci.

## Annexe 11 (se reporter à l'annexe 5-3)

### INDEXATION DES LOYERS ET INDEMNITÉS



**Syndicat des énergies renouvelables  
France Energie Éolienne**

37, rue La Fayette - 75009 PARIS

Tél : 01 48 78 05 60

Fax : 01 48 78 09 07

[www.enr.fr](http://www.enr.fr)



**FNSEA**

11, rue de La Baume - 75008 PARIS

Tél : 01 53 83 47 47

Fax : 01 53 83 48 48

[www.fnsea.fr](http://www.fnsea.fr)

email : [fnsea@fnsea.fr](mailto:fnsea@fnsea.fr)



**APCA**

9, avenue George V - 75008 PARIS

Tél : 01 53 57 10 10

Fax : 01 53 57 10 05

[www.paris.apca.chambagri.fr](http://www.paris.apca.chambagri.fr)

email : [accueil@apca.chambagri.fr](mailto:accueil@apca.chambagri.fr)