Convention de mise à disposition avec promesse de bail

EXPOSE

Les dispositions exposées ci-dessous concernent les deux phases de la procédure d'installation des éoliennes (ci-après, le ou les « Projet(s) »), qui consistent aux étapes suivantes :

1. La 1ère phase (ci-après, la « Phase Préliminaire ») fait référence à la période relative aux études et aux travaux préparatoires.
2. La 2ème phase (ci-après, la « Phase Opérationnelle ») concerne les travaux d'implantation de la ferme éolienne proprement dits, à savoir la ou les éoliennes et les installations annexes, et la période d'Exploitation/Maintenance.

Les différentes parties concernées par la présente convention sont :

Le(s) propriétaire(s) de la ou des parcelle(s), ci-après le « PROPRIETAIRE »,

Le développeur et promoteur de parc éolien, ci-après le « MAITRE D'OUVRAGE ».

Il est entendu que le PROPRIETAIRE a eu connaissance, préalablement à la signature de la présente convention, de ses éléments essentiels formalisés en Annexe 1.

En considération, les parties signent la présente convention de mise à disposition avec promesse de bail (ci-après, la « Convention ») au titre de laquelle il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Entre d'une part :

La société NORDEX FRANCE SAS, société par actions simplifiée au capital de 45000 euros, dont le siège social est à LA PLAINE SAINT DENIS (Seine Saint Denis) 194 avenue du Président Wilson, N°SIRET : 439 008 004 00285.

Représentée par Madame Anna-Katharina de TOURTIER, agissant en sa qualité de Présidente et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ;

Ci-après dénommée sous le vocable le « **MAITRE D'OUVRAGE** »

paraphes	

Et d'autre part :

Ci-après dénommé(s) sous le vocable le « **PROPRIETAIRE** »

Et dénommés ensemble les « Parties »

paraphes	

I - Phase Préliminaire

Article 1 : Mise à disposition

Afin de permettre la réalisation de la Phase Préliminaire, le PROPRIETAIRE, donne l'autorisation exclusive au MAITRE D'OUVRAGE ou à tous tiers ou sociétés de son choix qu'il se substituerait de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes sur les parcelles mentionnées en Annexe 2 de la Convention (ci-après, la ou les « Parcelle(s) ») dont il est propriétaire.

La Phase Préliminaire comprendra notamment : le droit de prendre toute mesure et effectuer tout acte ou action aux fins de construction d'une centrale éolienne (étude et dépôt de demande de toutes les autorisations administratives qui s'avèrent nécessaires à la réalisation du Projet, investigations liées à la demande d'autorisation environnementale notamment, affichage sur les Parcelles objet de la Convention, en vue des travaux d'érection d'éoliennes par le MAITRE D'OUVRAGE (ci-après, la ou les « Eolienne(s) ») et/ou des installations annexes (ci-après, les « Installations Annexes ») ; à savoir, d'un poste électrique et autres bâtiments électriques (ci-après, le « Poste de Livraison »), et/ou ligne électrique souterraine (ci-après, le ou les « Câbles ») et/ou un mât de mesure (ci-après, le « Mât de Mesure »), et/ou voie d'accès permanente aux éoliennes (ci-après, le « Chemin d'accès »)).

Le MAITRE D'OUVRAGE s'engage à communiquer un plan de localisation des différentes installations au PROPRIETAIRE, tel qu'il sera déposé dans les différentes demandes d'autorisations administratives.

Un état des lieux des Parcelles sera dressé contradictoirement entre les Parties avant toute intervention du MAITRE D'OUVRAGE sur les Parcelles pendant la Phase Préliminaire.

Article 2 : Durée de la Convention

La mise à disposition des Parcelles au titre de la Phase Préliminaire est consentie pour une période allant du jour de la signature de la Convention, jusqu'à la date de la signature du bail emphytéotique, ci-après le « Bail Emphytéotique Eolienne » sans pouvoir excéder une durée de SEPT (7) ANS (ci-après le « Terme Initial »).

Toutefois, en cas de recours sur l'autorisation environnementale, la présente Convention sera prorogée de plein droit jusqu'à ce que le recours soit jugé de manière définitive. De même, si les études et les travaux préparatoires n'ont pu être effectivement menés à bien et toutes autorisations n'ont pas pu être obtenues avant le Terme Initial, la Convention sera prorogée de plein droit pour une période maximum de TROIS (3) ANNEES sans qu'il soit besoin de formalités particulières, Cependant à première demande du PROPRIETAIRE, il sera apporté toutes justifications établissant que les études et travaux préparatoires sont toujours en cours.

A l'issue du Terme Initial prorogé, conformément à ce qui est dit ci-dessus, la Convention prendra fin, sauf à ce que les Parties aient convenu de la proroger.

paraphes	

Article 3 : Résiliation de la convention de mise à disposition

- Au-delà d'une période de DEUX (2) ANNEES à compter de la date de signature de la Convention permettant la réalisation de la Phase Préliminaire, dans le cas où le MAITRE D'OUVRAGE n'a engagé aucune procédure devant aboutir à la mise en œuvre de la Phase Opérationnelle du Projet, le PROPRIETAIRE peut demander la résiliation de la Convention. Le MAITRE D'OUVRAGE doit justifier des démarches entreprises dans les DEUX (2) MOIS suivant la mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut de justification, la Convention se trouvera résiliée de plein droit à l'expiration dudit délai. Cette résiliation sera considérée comme étant du fait du MAITRE D'OUVRAGE.
- En cas de non-respect par l'une ou l'autre des Parties de ses obligations contractuelles, la Convention peut être résiliée DEUX (2) MOIS après mise en demeure restée sans effet, adressée par l'autre Partie, par lettre recommandée avec accusé de réception.
    - En cas de résiliation de la Convention du fait du PROPRIETAIRE, la Partie responsable de la rupture s'engage à rembourser au MAITRE D'OUVRAGE l'intégralité des frais engagés par ce dernier au jour de la résiliation, déduction faite des créances et des dégâts repris à l'Article 1 de la Convention.
    - En cas de résiliation du fait du MAITRE D'OUVRAGE, celui-ci est tenu de remettre la(les) Parcelle(s) dans l'état dans laquelle(s) elle(s) se trouvait (aient) au jour de l'état des lieux dressé contradictoirement entre les Parties.
- Dans les conditions prévues au terme de l'Article 8-2 ci-après.

Article 4 : Redevances et loyers

Pendant la phase de mise à disposition définie à l'Article 2 de la Convention, la(les) Parcelle(s) est (sont) mise(s) à disposition du MAITRE D'OUVRAGE par le PROPRIETAIRE à titre gracieux.

Article 5 : Autorisation de travaux

5 - 1 : Autorisation des travaux inhérents à la Phase Préliminaire

La validation du potentiel éolien du site rendant nécessaire l'installation par le MAITRE D'OUVRAGE d'un équipement de mesure de vent, i.e. un mât de mesure et ses accessoires (ci-après le « Mât de Mesure »), le PROPRIETAIRE autorise expressément la réalisation des travaux inhérents à la Phase Préliminaire, y compris les voies d'accès provisoires nécessaires ainsi que l'installation du Mât de Mesure. Le choix du lieu d'implantation du Mât de Mesure est déterminé en tenant compte des techniques culturales en place.

Le MAITRE D'OUVRAGE fait son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives, etc. qui s'avèrent nécessaires à l'installation du Mât de Mesure, aux études préliminaires et aux études de faisabilité du Projet dans la phase réalisation du projet.

Le PROPRIETAIRE autorise expressément le MAITRE D'OUVRAGE à effectuer toutes les démarches à cet effet, et en particulier à déposer toute demande d'autorisation à cet effet. Si nécessaire, et sur demande du MAITRE D'OUVRAGE, le PROPRIETAIRE réitérera cette autorisation sous la forme appropriée indiquée par le MAITRE D'OUVRAGE.

paraphes	

Le Mât de Mesure sera implanté pour une durée de DEUX (2) ANS reconductible tacitement pour une période de UN (1) AN à défaut d'avis contraire du MAITRE D'OUVRAGE et pour une durée maximum allant jusqu'au Terme Initial tel que prorogé le cas échéant.

En vue d'indemniser le PROPRIETAIRE de la perte de jouissance du Mât de Mesure, le MAITRE D'OUVRAGE s'engage à lui verser une somme annuelle et forfaitaire de MILLE CINQ CENTS EUROS (1500 €).

Tout défrichement nécessaire pour l'implantation du Mât de Mesure sera à la charge et aux frais du MAITRE D'OUVRAGE. La valorisation, la coupe, le transport et la vente du bois issu du défrichement incomberont au MAITRE D'OUVRAGE et seront réalisés en lien avec un gestionnaire de forêt dûment habilité. Le prix de vente du bois issu du défrichement sera reversé au PROPRIETAIRE par le MAITRE d'OUVRAGE.

Le PROPIETAIRE sera informé par le MAITRE D'OUVRAGE de la date à laquelle sera implanté le Mât de Mesure, et de l'emplacement de ce dernier. Le MAITRE D'OUVRAGE sera en charge de la remise en état de la Parcelle d'implantation du Mât de Mesure à la suite des travaux en cas d'expiration ou de résiliation de la Convention dans les conditions prévues par l'article 8.3 de la Convention.

paraphes	

5 - 2 : Autorisations des démarches nécessaires à la réalisation du Projet

Le MAITRE D'OUVRAGE fait son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives qui s'avèrent nécessaires à la réalisation du Projet.

Le PROPRIETAIRE autorise expressément le MAITRE D'OUVRAGE ou un de ses représentants à effectuer toutes les démarches à cet effet, et en particulier à (i) solliciter toutes autorisations et procéder à toutes déclarations administratives requises pour la réalisation du Projet et notamment : dépôt de demande d'autorisation environnementale pour les éoliennes et le poste de livraison, demande d'autorisation d'exploiter, demande d'autorisation de défrichement etc., (ii) réaliser ou faire réaliser un diagnostic archéologique, et (iii) effectuer, à ses propres frais tous les branchements nécessaires sur les Parcelles.

Article 6 : Promesse de Bail Emphytéotique Eolienne et de convention de servitudes

Afin de permettre, en cas de conclusion positive de la Phase Préliminaire, la réalisation de la Phase Opérationnelle, le PROPRIETAIRE s'engage à consentir au MAITRE D'OUVRAGE, un bail emphytéotique portant sur la ou les Parcelles retenues pour l'installation d'une ou plusieurs Eoliennes et des Installations Annexes (ci-après, le « Bail Emphytéotique Eolienne ») selon les modalités définies dans la présente Convention.

Le PROPRIETAIRE s'engage également à consentir au bénéfice du MAITRE D'OUVRAGE sur la ou les Parcelles toutes les autorisations et/ou les servitudes nécessaires à la construction et à l'exploitation du parc éolien selon les modalités définies dans la présente Convention.

Le MAITRE D'OUVRAGE agit tant pour son propre compte que pour celui de tout tiers qui pourrait se substituer à lui.

Le MAITRE D'OUVRAGE fera procéder à ses frais aux divisions cadastrales devant permettre la séparation des Parcelles sur lesquelles les Eoliennes seront implantées en mandatant un géomètre expert. Le PROPRIETAIRE apportera si besoin son concours (à savoir permettre l'accès du géomètre et la signature du document d'arpentage modificatif établi par le géomètre) de sorte que les divisions cadastrales soient publiées avant la signature du Bail Emphytéotique Eolienne.

Les taxes et droits dus à raison de la division cadastrale seront à la charge du MAITRE D'OUVRAGE.

paraphes	

Article 7 : Exclusivité

Pendant la durée de la Convention, il est consenti par le PROPRIETAIRE au profit du MAITRE D'OUVRAGE une exclusivité d'autorisation d'érection d'Eoliennes et/ou Installations Annexes, dans le cadre de tous projets d'installation de centrales éoliennes. En conséquence, dans un rayon de CINQ KILOMETRES (5 km) autour des Parcelles objet de la Convention, le PROPRIETAIRE s'interdit de contracter avec tout tiers (personne physique ou morale), ayant pour objet l'édification de parcs éoliens ou tous projets susceptibles de nuire à la réalisation de l'objet de la Convention, exception faite de l'édification d'éoliennes de petit gabarit non soumises à permis de construire et à autorisation d'exploiter, et ce sous réserve que leur installation soit compatible avec le projet de centrale éolienne objet de la Convention.

Le PROPRIETAIRE déclare en particulier ne pas avoir contracté avec tout tiers, ayant la même compétence ou pour des projets susceptibles de nuire à la réalisation de l'objet de la Convention, à la date de signature de la Convention.

Article 8 : Fin de la Convention

8 - 1 : Dans le cas où le MAITRE D'OUVRAGE a achevé les études et les travaux préparatoires avant le Terme Initial tel que prorogé le cas échéant, il est convenu qu'un Bail Emphytéotique Eolienne incluant la réalisation des travaux et la période d'exploitation se substitue à la Convention.

8 - 2 : Le MAITRE D'OUVRAGE peut mettre fin par anticipation à la mise à disposition avant le terme de la Convention, sans indemnité de part et d'autre, dans les hypothèses suivantes :

- La non obtention ou l'annulation de l'autorisation d'implantation du poste de raccordement, ou
- La non obtention ou l'annulation du (des) permis permettant l'implantation de la centrale éolienne, ou
- L'interdiction notamment réglementaire d'exploiter des éoliennes sur la Parcelle, ou
- L'impossibilité de régularisation d'un contrat de vente de l'énergie

8 - 3 : Au cas où la Convention prendrait fin sans qu'un Bail Emphytéotique Eolienne ne soit conclu, le MAITRE D'OUVRAGE s'engage à procéder à ses frais (sauf circonstances engageant la responsabilité du PROPRIETAIRE) à la remise en état des accès et des Parcelles elles-mêmes et à évacuer toutes les installations qui auraient pu y être implantées.

En cas de manquement du PROPRIETAIRE à ses engagements au titre de la Convention, le MAITRE D'OUVRAGE sera dégagé de ses obligations de remise en état.

paraphes	

II- Phase Opérationnelle

Article 9 : Autorisation de travaux

Le PROPRIETAIRE autorise la réalisation par le MAITRE D'OUVRAGE des travaux d'aménagement de la Parcelle (élagage, défrichement, pose éventuelle de clôture temporaire ou non, etc.) et de construction de l'Eolienne et des Installations Annexes nécessaires à l'exploitation de la ferme d'éoliennes visée par le Projet.

Etant donné l'implantation éventuelle du projet éolien au sein d'un milieu forestier exploité pour ses ressources sylvicoles, le MAITRE D'OUVRAGE s'engage à optimiser l'emplacement des éoliennes et ses dessertes. Pour ce faire, le MAITRE D'OUVRAGE s'engage à dimensionner le projet éolien de manière à utiliser au maximum les chemins existants. En détail, les engagements du MAITRE D'OUVRAGE sont les suivants :

- LE MAITRE D'OUVRAGE s'engage à minimiser la création des chemins et à favoriser l'exploitation de la ressource forestière, et de placer les Eoliennes en fonction ;
- Le MAITRE D'OUVRAGE s'engage à prévoir le défrichement de la plus faible surface forestière nécessaire à la construction du projet éolien ;
- Le MAITRE D'OUVRAGE s'engage à suivre les chemins pour le tracé du câblage électrique inter-éolien souterrain.

Le MAITRE D'OUVRAGE s'engage par ailleurs à informer le PROPRIETAIRE, ou ses successeurs, avant le démarrage de tous travaux.

Le MAITRE D'OUVRAGE transmettra en outre les plans des surfaces d'occupation permanentes (constructions) et provisoires (travaux), correspondant à l'érection de l'Eolienne et des Installations Annexes, au PROPRIETAIRE avant le démarrage de tous travaux.

Un état des lieux des Parcelles sera dressé contradictoirement entre les Parties par un huissier avant le début des travaux de construction de l'éolienne. Ce constat dit « Etat des lieux avant travaux » sera annexé au bail emphytéotique. Par ailleurs, un second constat sera effectué lors de la remise en état des parcelles après chantier de construction.

L'ensemble de ces constats reste à la charge du MAITRE D'OUVRAGE.

La valorisation, la coupe, le transport et la vente du bois issu du défrichement incomberont au MAITRE D'OUVRAGE et seront réalisés en lien avec un gestionnaire de forêt dûment habilité. Le prix de vente du bois issu du défrichement sera reversé au PROPRIETAIRE par le MAITRE d'OUVRAGE.

paraphes	

Article 10 : Substitution – Cession

Le MAITRE D'OUVRAGE se réserve le droit de céder ses droits ou de se substituer tous tiers ou sociétés de son choix qui devront respecter les termes du Bail Emphytéotique Eolienne dans leur intégralité. Le PROPRIETAIRE accepte cette cession ou substitution à tous tiers du choix du MAITRE D'OUVRAGE. Ce dernier sera informé par le MAITRE D'OUVRAGE par lettre recommandée avec accusé de réception (« LRAR ») préalablement (courrier d'information) et postérieurement (courrier de confirmation) à la cession ou la substitution des droits.

De son côté, le PROPRIETAIRE devra informer au préalable le MAITRE D'OUVRAGE de tout changement ou modification le concernant (vente, cession de bail, etc.). Ils s'engagent à porter le Bail Emphytéotique Eolienne à la connaissance de toutes les personnes susceptibles de venir à leurs droits. L'acte envisagé doit impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes de la présente convention dans leur intégralité.

Article 11 : Durée du Bail Emphytéotique Eolienne

La date de prise d'effet du contrat de Bail Emphytéotique Eolienne destiné à se substituer à la Convention est fixée au jour de la décision du MAITRE D'OUVRAGE d'utiliser une ou plusieurs Parcelles aux fins de construction d'une Eolienne.

Le Bail Emphytéotique Eolienne est passé devant Notaire sous la forme authentique,

La durée initiale du Bail Emphytéotique Eolienne est fixée à QUARANTE ET UNE (41) ANNEES se répartissant à raison de UN (1) AN pour la construction et de QUARANTE (40) ANS pour l'exploitation.

Le MAITRE D'OUVRAGE peut mettre fin au Bail Emphytéotique Eolienne par anticipation, sans indemnité de part et d'autre, en cas (i) de résiliation de son contrat de vente d'électricité, (ii) de suspension, retrait ou annulation de l'autorisation environnementale, (iii) d'interdiction réglementaire d'exploiter les Eoliennes sur la ou les Parcelles, (iv) de présence d'un obstacle ou d'un élément physique propre à une ou plusieurs parcelles (cavité, vestige archéologique) ou (v) de perte totale ou partielle des Eoliennes due à un cas de force majeure.

Cette résiliation anticipée ne dispensera pas le MAITRE D'OUVRAGE de remettre en état les Parcelles conformément aux engagements prévus à l'article 14 de la Convention.

Article 12 : Entretien des installations

Le MAITRE D'OUVRAGE s'engage à entretenir et à maintenir en état, à ses frais les Eoliennes et les Installations Annexes de façon à ce qu'elles conviennent toujours parfaitement à l'usage auquel elles étaient destinées initialement à la date de signature de la Convention.

Article 13 : Remise en état des lieux et garanties financières

Au titre du démantèlement de l'Eolienne et ses Installations Annexes, qui devra intervenir avant la fin de validité du Bail Emphytéotique Eolienne, le MAITRE D'OUVRAGE s'oblige à suivre strictement la règlementation en vigueur et se conformer à toutes modifications des textes applicables en la matière et toutes nouvelles règles.

paraphes	

Pour information, l'annexe I de l'arrêté du 26 août 2011 relatif aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent au sein d'une installation soumise à déclaration au titre de la rubrique 2980 de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement précise que le MAITRE D'OUVRAGE doit s'engager à :

- démanteler l'Eolienne et ses Installations Annexes dans les limites fixées aux termes de l'arrêté ci-dessus visé, notamment arasement de DEUX (2) METRES des fondations ;

-constituer les garanties financières visées aux termes dudit arrêté. A titre informatif, ladite garantie financière est de CINQUANTE MILLE (50 000) EUROS par éolienne ;

- se conformer à toutes modifications des textes applicables en la matière et toutes nouvelles règles.

A l'issue du chantier de construction le MAITRE D'OUVRAGE est tenu de remettre en état les Parcelles situées hors emprise définitive telle que définie au paragraphe 15-2 ci-après.

Article 14 : Responsabilités

Sauf accident ou dommage résultant du fait d'un tiers, du PROPRIETAIRE, ou bien d'un évènement de force majeure, le MAITRE D'OUVRAGE est et demeure seul responsable des accidents ou dommages qui peuvent résulter directement de l'exécution des travaux d'érection et d'entretien des Eoliennes et des Installations Annexes réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage ainsi que de la présence et de l'exploitation des Eoliennes et des Installations Annexes. Il déclare être assuré à cet effet.

En conséquence, le PROPRIETAIRE est dégagé de toute responsabilité de ce chef, sauf dans l'hypothèse d'un sinistre qui serait de son fait ou de celui de personnes sous sa responsabilité. Il déclare être assuré à cet effet.

Article 15 : Redevances au titre du bail emphytéotique

15-1 : Redevance Globale Annuelle

Pour chaque Eolienne, le MAITRE D'OUVRAGE verse une Redevance Globale Annuelle (i.e.). Le montant total du Loyer et de l'Indemnité annuelle à verser respectivement au PROPRIETAIRE est d'un montant de TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS *(3 500 €)* par mégawatt (MW) installé. Par exemple QUINZE *MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (15 750 €)* pour une Eolienne de 4,5 MW.

La Redevance Globale Annuelle est versée, en la forme d'un Loyer et/ou une Indemnité, à échéance annuelle (ci-après, l'« Echéance Annuelle ») définie au 1er décembre de chaque année.

La Redevance Globale Annuelle est due pour la première fois le 1er décembre suivant la date de Déclaration d'Ouverture de Chantier. Cette première Redevance Globale Annuelle est calculée au *prorata temporis* de la période écoulée entre la Déclaration d'Ouverture de Chantier et la date de l'Echéance Annuelle.

La Redevance Globale Annuelle est révisée à chaque Echéance Annuelle selon la Formule définie à l'Annexe 3 de la Convention.

paraphes	

15-2 : Champ d'application du Loyer à verser au PROPRIETAIRE

Le versement du Loyer couvre l'ensemble des emprises et servitudes nécessaires pour l'exploitation de l'Eolienne situés dans un rayon de QUATRE-VINGT (80) METRES autour de l'axe de l'Eolienne ; à savoir, la surface du socle, la zone de manœuvre permanente, le chemin d'accès et la bande de travaux de QUINZE (15) METRES pour la 1ère année du chantier.

Toute création de chemin au-delà de la surface constituée de l'ensemble des emprises et servitudes nécessaires à l'exploitation et à la maintenance de l'Eolienne situés dans un rayon de QUATRE-VINGT (80) METRES autour de l'axe de l'Eolienne, fera l'objet d'une indemnisation supplémentaire correspondant à DEUX (2) EUROS par METRE-CARRE de chemin et/ou plateforme supplémentaires créés. Cette indemnité viendra se rajouter au montant de la redevance globale

Le PROPRIETAIRE accepte ce jour cette possibilité

15-3 : Surplomb

Le PROPRIETAIRE d'une Parcelle faisant uniquement l'objet d'un surplomb par un élément d'une ou plusieurs Eoliennes (ci-après, le «Surplomb») bénéficie d'une indemnisation (ci-après, l' «Indemnité Surplomb») dont le montant s'élève à *DIX POUR CENT* (10%) du montant de la Redevance Globale Annuelle, sans que celle-ci vienne dégrever le montant de ladite Redevance Globale Annuelle à verser par ailleurs à titre de Loyer et/ou d'Indemnité. Cette indemnité sera versée par le MAITRE D'OUVRAGE au PROPRIETAIRE.

L'Indemnité Surplomb est due pour la première fois le 1er décembre suivant la date de Déclaration d'Ouverture de Chantier. Cette première indemnité est calculée au *prorata temporis* de la période écoulée entre la Déclaration d'Ouverture de Chantier et la date de l'Echéance Annuelle.

L'Indemnité Surplomb est révisée à chaque Echéance Annuelle selon la Formule définie à l'Annexe 3 de la Convention.

Le PROPRIETAIRE accepte le Surplomb sur les Parcelles et s'engagent à consentir au MAITRE D'OUVRAGE, en cas de conclusion positive de la Phase Préliminaire, à un acte authentique, devant notaire, de servitude de Surplomb relatif aux dites Parcelles.

paraphes	

15-4 : Passage de Câbles

Les espaces situés entre les Parcelles d'assiettes des différentes Eoliennes et les Installations Annexes peuvent nécessiter une servitude de passage de Câbles pour y installer des câbles de toute sorte, à savoir : électrique, France Telecom et fibres optiques.

En conséquence le MAITRE D'OUVRAGE pourra faire toute tranchée nécessaire pour faire passer les Câbles sur les Parcelles, les visiter et les remplacer, étant ici précisé à titre indicatif que le MAITRE D'OUVRAGE s'oblige à implanter les câbles à une profondeur située entre de 1,00m et 1,20m et qu'un grillage avertisseur est mis en place lors du rebouchage de la tranchée.

Le PROPRIETAIRE s'engage à prendre des mesures pour ne pas endommager les câbles, de la manière et dans la même forme, aucune arbre ne devra être planté ni aucun labour excédant une profondeur de 0,70 mètre ne pourra être effectué.

Les servitudes et dégâts créés à cette occasion feront l'objet d'une indemnité unique et forfaitaire (ci-après, « Indemnité Câbles ») d'un montant de TROIS (3) EUROS PAR METRE LINEAIRE de câbles implantés. Cette indemnité sera versée par le MAITRE D'OUVRAGE au PROPRIETAIRE

L'indemnité versée au titre de la servitude sera unique et versée au 1er décembre suivant la date de Déclaration d'Ouverture de Chantier,

Le PROPRIETAIRE accepte le passage de Câbles sur les Parcelles et s'engagent à consentir au MAITRE D'OUVRAGE, en cas de conclusion positive de la Phase Préliminaire, à un acte authentique, devant notaire, de servitude de passage de Câbles relatif aux dites Parcelles.

15-5 : Passage, pan coupés

Afin d'édifier et d'accéder aux éoliennes, les espaces situés entre les Parcelles d'assiettes des différentes Eoliennes et les Installations Annexes peuvent nécessiter une servitude de passage pour y construire de manière temporaire un chemin d'accès ou pan coupé.

En conséquence le MAITRE D'OUVRAGE pourra faire tout aménagement nécessaire au passage et à l'accès par les engins et convois lors du chantier et pendant la phase d'exploitation du parc éolien. A l'issue du chantier de construction, le MAITRE D'OUVRAGE est tenu de remettre en état la(les) Parcelle(s) concernée(s) par les aménagements. Si les travaux d'aménagement ont nécessité un quelconque défrichement, la remise en état de la(les) Parcelle(s) concernée(s) consistera notamment en la replantation en bois. Les essences de bois à replanter consisteront en celles qui auront été détruites lors du défrichement et devront être définies au préalable avec le PROPRIETAIRE.

Le PROPRIETAIRE s'engage de son coté à ne pratiquer aucune culture, travaux forestiers ou labourage au niveau des aménagements lorsque ceux-ci seront en place.

Les servitudes et dégâts créés à cette occasion feront l'objet d'une indemnité unique et forfaitaire (ci-après, «Indemnité Pan coupé») d'un montant de DEUX (2) EUROS PAR METRE CARRE d'aménagement créé. Cette indemnité sera versée par le MAITRE D'OUVRAGE au PROPRIETAIRE

L'indemnité versée au titre de la servitude sera unique et versée au 1er décembre suivant la date de Déclaration d'Ouverture de Chantier.

Il est entendu que lors de la phase d'exploitation du parc éolien, s'il est nécessaire de remettre en place de manière temporaire les aménagements, ceux-ci feront l'objet d'une

paraphes	

nouvelle indemnité qui sera due à chaque mise en place sur la base de ce qui est énoncé ci-dessus. Ces nouveaux aménagements temporaires seront remis en état selon les modalités définies ci-avant.

Le PROPRIETAIRE accepte la possible création de tels aménagements sur les Parcelles et s'engagent à consentir au MAITRE D'OUVRAGE, en cas de conclusion positive de la Phase Préliminaire, à un acte authentique devant notaire, de servitude de passage et de pan coupé relatif aux dites Parcelles.

15-6 : Poste de livraison

Lorsque l'implantation du Poste de Livraison est déterminée sur une Parcelle qui ne fait l'objet d'aucune autre construction d'Eolienne ou d'Installation Annexes, afin de permettre, en cas de conclusion positive de la Phase Préliminaire, la réalisation de la phase de travaux, le PROPRIETAIRE s'engage à consentir au MAITRE D'OUVRAGE, un contrat de bail emphytéotique spécifique au Poste de Livraison portant sur la Parcelle considérée (ci-après, « Bail Emphytéotique Spécial »).

Le MAITRE D'OUVRAGE s'engage, compte-tenu de la gêne occasionnée, à verser au PROPRIETAIRE un loyer (ci-après « Loyer du Poste de Livraison ») de *MILLE EUROS (1000 €)*.

Le Loyer du Poste de Livraison est versé à échéance annuelle (ci-après, l'« Echéance Annuelle ») définie au 1er décembre de chaque année.

Le premier loyer au titre du Poste de Livraison est dû au 1er décembre suivant la date de Déclaration d'Ouverture de Chantier. Pour cette première année, le Loyer du Poste de Livraison est calculée au *prorata temporis* de la période écoulée entre la Déclaration d'Ouverture de Chantier et la date de l'Echéance Annuelle et en toute hypothèse au plus tard dans les 3 ans de la signature du Bail Emphytéotique Eolienne.

Le Loyer du Poste de Livraison sera révisé selon la formule indiquée en Annexe 3 de la présente convention.

Article 16 : Droit de préférence en cas de vente de Parcelles

Pour le cas où au cours du Bail Emphytéotique Eolienne ou Bail Emphytéotique Spécial, le PROPRIETAIRE déciderait de vendre la ou les Parcelles d'assiettes des Eoliennes et/ou des Installations Annexes, les Parties conviennent de ce qui suit :

- le PROPRIETAIRE devra réserver la préférence d'acquisition au MAITRE D'OUVRAGE ;
- à cet effet, le PROPRIETAIRE, devra avant de réaliser la vente, faire connaître au MAITRE D'OUVRAGE l'identité de l'acquéreur éventuel et le prix offert par celui-ci.

Article 17 : Reprise des dispositions de l'accord

Toute convention établie à l'occasion de l'implantation d'Eolienne ou d'Installations Annexes fera référence aux dispositions de la présente convention.

Article 18 : Attribution de compétence

Toute difficulté relative à l'application des présentes est soumise, à défaut d'accord amiable, au Tribunal compétent du lieu de situation de la Parcelle.

paraphes	

Article 19 : Protocole national éolien

Un protocole a été conclu entre la Chambre d'Agriculture, la FNSEA et le Syndicat des Energies Renouvelables pour encadrer les contrats relatifs à l'implantation d'éoliennes en parcelles agricoles.

A la demande du PROPRIETAIRE, le MAITRE D'OUVRAGE propose d'appliquer les dispositions du protocole national éolien pour tout ce qui ne serait pas régi par la Convention.

Fait en deux *(2)* exemplaires à Bordeaux , le .....

Le MAITRE D'OUVRAGE

NORDEX France SAS

Le PROPRIETAIRE

Précédé de la mention

« Lu et approuvé »

Lui Epoux(se)

paraphes	

Annexe 1

DOCUMENT D'INFORMATION PRECONTRACTUEL

Je soussigné [redacted] te avoir reçu les informations suivantes concernant la signature potentielle future d'une convention de mise à disposition avec promesse de bail à conclure avec la société NORDEX France :

- **Identité / coordonnées du maître d'ouvrage** : Société NORDEX France (Société par Actions Simplifiée, N° RCS 439 008 004 Bobigny) – 194 avenue du Président Wilson 93210 La Plaine Saint-Denis – 01 55 93 43 43

- **Eléments essentiels du contrat projeté** :

  - Autorisation exclusive de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes, et à exécuter les travaux nécessaires ultérieurs ;
  - Engagement sous conditions à conclure un bail emphytéotique pour l'installation d'une ou plusieurs éoliennes et des installations annexes, ainsi que toutes les autorisations et/ou servitudes nécessaires à la construction et à l'exploitation du parc éolien ;
  - Droit de préférence en cas de vente des parcelles au cours du bail emphytéotique ;
  - Parcelle(s) concernée(s) par l'autorisation :

  Commune [redacted]
  Parcelle(s) n° [redacted]

  - Durée du contrat : 7 ans prorogeable 3 ans ;
  - Durée du bail emphytéotique à conclure devant notaire ultérieurement : 41 ans ;
  - Montant de la redevance globale annuelle : 3.500 € / MW / an, révisable annuellement selon une formule prévue dans le contrat ;
  - Périmètre d'exclusivité de 5 km ;
  - Obligation du maître d'ouvrage de remettre les lieux en état, et du respect de constitution des garanties financières nécessaires pour le démantèlement des éoliennes.

Date : _____
Signature : _____

paraphes	

Annexe 2

DETAIL DES PARCELLES CADASTRALES CONCERNEES PAR LE PROJET DE CENTRALE EOLIENNE

Commune [redacted] (Département [redacted])

Le tout cadastré :

Commune	lieu-dit	section	numéro	contenance

paraphes	

Annexe 3

FORMULE D'INDEXATION DES LOYERS

La formule d'indexation est basée sur celle qui lie le PROPRIETAIRE de la centrale, dans son contrat pour la revente de l'énergie produite, avec EDF :

Loyer = K x Loyer (0)

Où K = 0,4 + 0,4 x $\left(\frac{\text{ICHTrev-TS1}}{\text{ICHTrev-TS1(0)}}\right)$ **+ 0,2 x** $\left(\frac{\text{A10 BE}}{\text{A10 BE(0)}}\right)$

Formules dans lesquelles:

Loyer = Loyer indexé pour l'année à venir.

Loyer (0) = Loyer de référence à la prise d'effet du bail définitif (cf. paragraphe «Loyer»).

ICHTrev-TS1(0) = Indice du coût horaire du travail révisé, tous salariés, charges salariales comprises, publié au BOCCRF ou par tout autre revue spécialisée, au jour de la prise d'effet du bail définitif.

ICHTrev-TS1 = Indice du coût horaire du travail révisé, tous salariés, charges salariales comprises, publié au BOCCRF ou par tout autre revue spécialisée, au jour de l'indexation annuelle concernée.

A10BE(0) = Valeur de l'indice des prix à la production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (Marché français) – Prix départ usine, au jour de la prise d'effet du bail définitif.

A10BE = Valeur de l'indice des prix à la production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (Marché français) – Prix départ usine, au jour de la indexation annuelle concernée.

Il est entendu que l'indexation du loyer ne pourra avoir pour effet de le porter à un montant inférieur au montant initial défini à l'article 16 de la présente convention, lequel constituant un plancher.

paraphes	

NORDEX

Je soussigné [redacted] atteste avoir reçu les informations suivantes concernant la signature potentielle future d'une convention de mise à disposition avec promesse de bail à conclure avec la société NORDEX France :

- **Identité / coordonnées du maître d'ouvrage** : Société NORDEX France (Société par Actions Simplifiée, N° RCS 439 008 004 Bobigny) – 194 avenue du Président Wilson 93210 La Plaine Saint-Denis – 01 55 93 43 43

- **Eléments essentiels du contrat projeté** :

  - Autorisation exclusive de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes, et à exécuter les travaux nécessaires ultérieurs ;
  - Engagement sous conditions à conclure un bail emphytéotique pour l'installation d'une ou plusieurs éoliennes et des installations annexes, ainsi que toutes les autorisations et/ou servitudes nécessaires à la construction et à l'exploitation du parc éolien ;
  - Droit de préférence en cas de vente des parcelles au cours du bail emphytéotique ;
  - Parcelle(s) concernée(s) par l'autorisation :

  Commune [redacted]
  Parcelle(s) n° [redacted]

  - Durée du contrat : 7 ans prorogeable 3 ans ;
  - Durée du bail emphytéotique à conclure devant notaire ultérieurement : 41 ans ;
  - Montant de la redevance globale annuelle : 3.500 € / MW / an, révisable annuellement selon une formule prévue dans le contrat ;
  - Périmètre d'exclusivité de 5 km ;
  - Obligation du maître d'ouvrage de remettre les lieux en état, et du respect de constitution des garanties financières nécessaires pour le démantèlement des éoliennes.

Date : _____
Signature : _____

NORDEX

Avis relatif aux conditions de remise en état du site lors de l'arrêt définitif du

Parc éolien sur la commune [redacted]

Je soussigné [redacted] .....

Demeurant [redacted]

Propriétaire des parcelles cadastrées

[redacted]

Destine, suite à l'arrêt de l'exploitation dudit parc éolien, les parcelles ci-dessus à l'usage suivant : Forêt...

Et souhaite que les conditions de démantèlement de l'éolienne, du poste de livraison, des cables et des chemins d'accès et de remise en état du site soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 26 août 2011 *« relatif à la remise en état et à la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent »*. Dans ces conditions, les opérations de remise en état comprendront :

- le démantèlement des installations de production d'électricité (éoliennes et postes de livraison) ;
- l'excavation des fondations (à 1m de profondeur par rapport au niveau du terrain naturel) ;
- l'enlèvement des câbles, dès lors que leur maintien pose problème à l'usage des terrains (soit dans le périmètre immédiat -10m environ- des éoliennes et du poste de livraison) ;
- le décaissement des aires de grutage et des chemins d'accès créés (sauf si le propriétaire souhaite leur maintien en l'état).

L'ensemble des travaux de remise en état du site sera à la charge de l'exploitant du parc éolien.

A ..... le .....

Le propriétaire,

NORDEX

Attestation de maîtrise foncière

Je soussigné [redacted]

Demeurant [redacted]

Propriétaire des parcelles cadastrées

[redacted]

Confirme avoir conclu, le ....., avec la société NORDEX FRANCE une promesse de bail emphytéotique lui donnant l'autorisation de considérer ces parcelles pour y implanter des éoliennes, des postes de livraison, des câbles, des chemins d'accès et/ou des pans coupés ainsi que l'autorisation de survoler ces parcelles. Il est entendu qu'aux termes de cette promesse, la société NORDEX France peut, après m'en avoir préalablement informé, céder ses droits à tous tiers ou sociétés de son choix qui devront respecter les termes du bail dans leur intégralité.

A ..... le .....

Le propriétaire

DOCUMENT D'INFORMATION PRECONTRACTUEL