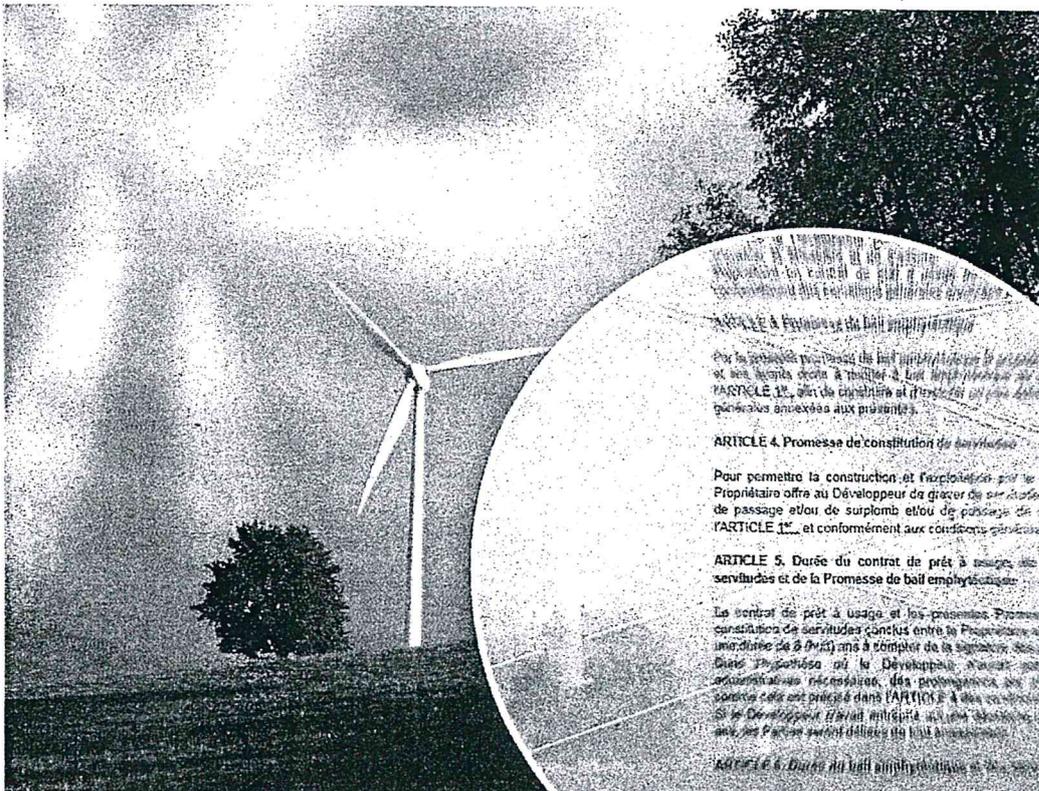


# INTERVENT

l'élan de l'énergie renouvelable

## Promesse pour le développement d'un Parc éolien Conditions particulières



### ARTICLE 3. Promesse de bail emphytéotique

En la présente promesse de bail emphytéotique, le Propriétaire et le Développeur ont convenu de conclure un bail emphytéotique à long terme, en vertu de l'article 1703 du Code de Commerce, et conformément aux conditions particulières annexées aux présentes.

### ARTICLE 4. Promesse de constitution de servitudes

Pour permettre la construction et l'exploitation du Parc éolien, le Propriétaire offre au Développeur de gracieux servitudes de passage et/ou de surplomb et/ou de passage de câbles, en vertu de l'article 1703 du Code de Commerce, et conformément aux conditions particulières annexées aux présentes.

### ARTICLE 5. Durée du contrat de prêt à usage, de la Promesse de bail emphytéotique et de la Promesse de constitution de servitudes

Le contrat de prêt à usage et les présentes Promesses de bail emphytéotique et de constitution de servitudes conclues entre le Propriétaire et le Développeur ont une durée de 99 ans à compter de la signature des présentes, et ce, dans la mesure où le Développeur n'aurait pas, dans les 10 ans suivant la signature des présentes, fait procéder à des travaux de construction ou de développement du Parc éolien. Si le Développeur n'aurait pas fait procéder à ces travaux, les présentes Promesses de bail emphytéotique et de constitution de servitudes seront déclinées de fait à l'expiration de la durée de 99 ans.

### ARTICLE 6. Durée du bail emphytéotique

Le bail emphytéotique est conclu pour une durée de 99 ans à compter de la signature des présentes, et ce, dans la mesure où le Développeur n'aurait pas, dans les 10 ans suivant la signature des présentes, fait procéder à des travaux de construction ou de développement du Parc éolien. Si le Développeur n'aurait pas fait procéder à ces travaux, le bail emphytéotique sera décliné de fait à l'expiration de la durée de 99 ans.

# PROMESSE POUR LE DEVELOPPEMENT D'UN PARC ÉOLIEN

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

En sa qualité de  Propriétaire  nu Propriétaire  Usfruitier *(cocher la case correspondante)*

Agissant ensemble, indivisiblement et solidairement, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants droits.

Ci-après dénommés le « **Propriétaire** »,

### ET :

**INTERVENT SAS**, société de droit français, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Mulhouse sous le numéro d'immatriculation 441 890 076, ayant son siège social 3, boulevard de l'Europe, Tour de l'Europe 183 F-68100 Mulhouse, représentée par Fabrice Gourat.

Ci-après dénommée le « **Développeur** »

Ci-après désignés individuellement ou collectivement par la ou les « **Partie(s)** »,

Le Propriétaire déclare que la ou les parcelle(s), objet de la présente Promesse pour le développement d'un Parc éolien, fait l'objet d'un bail rural pour les parcelles .....

Exploitée (s) par :

Nom de la société ou de la personne : .....

Adresse : .....

Téléphone / mobile : .....

Le Propriétaire déclare que la ou les parcelle(s), objet de la présente Promesse pour le développement d'un Parc éolien, fait l'objet d'un bail rural pour les parcelles .....

Exploitée (s) par :

Nom de la société ou de la personne : .....

Adresse : .....

Téléphone / mobile : .....

Si le Propriétaire et le(s) exploitant(s) agricole(s) le souhaitent, ils peuvent s'engager dès maintenant à convenir ultérieurement de la résiliation partielle du bail rural.

Oui. Dans cette hypothèse, Intervent prendra contact avec vous pour vous soumettre cet engagement

Non. Dans cette hypothèse, le propriétaire s'engage à prendre contact avec l'exploitant pour l'informer de l'existence de la présente Promesse. Cette résiliation sera proposée par Intervent au moment de la définition des implantations.

## I. CONDITIONS PARTICULIERES DE LA PROMESSE POUR LE DEVELOPPEMENT D'UN PARC ÉOLIEN

### ARTICLE PRELIMINAIRE. Exclusivité

Aux termes de la présente Promesse pour le Développement d'un Parc éolien, le Propriétaire consent au Développeur un contrat de prêt à usage, une Promesse de bail emphytéotique ainsi que, si nécessaire, toutes les servitudes indispensables à la construction et à l'exploitation du Parc éolien.

Le Propriétaire réserve exclusivement son accord au Développeur pour la construction du Parc éolien pendant la durée de la présente Promesse, et ce, dans un rayon de 5 (cinq) kilomètres autour des Parcelles désignées à l'ARTICLE 1. Le Propriétaire s'interdit de signer avec tout tiers d'autres actes qui compromettraient directement ou indirectement la réalisation du Parc éolien.

### ARTICLE 1. Désignation des parcelles, objet de la Promesse pour le développement d'un Parc éolien (Annexe 1)

Le contrat de prêt à usage, la promesse de bail emphytéotique, la promesse de constitution de servitudes et la promesse de contrat de zone d'intérêt formant la présente Promesse pour le développement d'un Parc éolien, portent sur les Parcelles suivantes, dont la localisation et l'étendue maximum sont déterminées ci-dessous et constituent l'Emprise Foncière Totale potentielle du projet de Parc éolien, dite « zone d'intérêt » :

Les Parcelles, objet des présentes, sont cadastrées comme suit :

Commune	Parcelle (section et N°)	Lieudit	Surface (m <sup>2</sup> )
COURTEPIERRE			

L'ensemble de ces Parcelles fera l'objet du paiement d'une redevance, indépendamment de la construction d'une éolienne (Voir ARTICLE 8).

## **ARTICLE 2. Contrat de prêt à usage**

Afin que le Développeur puisse mener à bien les études préalables, lui permettant d'évaluer la faisabilité et de s'assurer de la viabilité du Parc éolien, il conclut avec le Propriétaire un contrat de prêt à usage des Parcelles désignées à l'ARTICLES 1, et conformément aux conditions générales annexées aux présentes.

## **ARTICLE 3. Promesse de bail emphytéotique**

Par la présente promesse de bail emphytéotique le propriétaire s'oblige irrévocablement pour lui et ses ayants droits à donner à bail emphytéotique au Développeur les parcelles visées à l'ARTICLE 1, afin de construire et d'exploiter un parc éolien, et conformément aux conditions générales annexées aux présentes.

## **ARTICLE 4. Promesse de constitution de servitudes**

Pour permettre la construction et l'exploitation par le Développeur d'un Parc éolien, le Propriétaire offre au Développeur de grever de servitude (s) conventionnelle(s), notamment de passage et/ou de surplomb et/ou de passage de câbles, les Parcelles désignées à l'ARTICLE 1, et conformément aux conditions générales annexées aux présentes.

## **ARTICLE 5. Promesse de contrat zone d'intérêt**

Pour permettre la construction, l'exploitation et l'extension éventuelle par le Développeur du Parc Eolien, le Propriétaire offre au Développeur du Parc Eolien de garantir la ressource en vent ainsi que la possibilité de faire évoluer le Parc Eolien.

Ainsi, pour les Parcelles désignées à l'ARTICLE 1 sur lesquelles aucune éolienne ne viendrait à être implantée, les propriétaires promettent irrévocablement de conclure un contrat de zone d'intérêt ayant pour objet la réservation et la mise à disposition desdites Parcelles.

## **ARTICLE 6. Durée du contrat de prêt à usage, de la Promesse de constitution de servitudes, de la Promesse de bail emphytéotique et de la Promesse de contrat zone d'intérêt**

Le contrat de prêt à usage, les Promesses de bail emphytéotique et de constitution de servitudes ainsi que la Promesse de contrat de zone d'intérêt conclus entre le Propriétaire et le Développeur, sont formés pour une durée de 8 (huit) ans à compter de la signature des présentes par toutes les Parties.

Dans l'hypothèse où le Développeur n'aurait pas reçu toutes les autorisations administratives nécessaires, des prolongations par période de 3 (trois) ans sont possibles, comme cela est précisé dans l'ARTICLE 4 des conditions générales.

Si le Développeur n'a entrepris aucune démarche pendant cette période initiale de 8 ans, les Parties seront déliées de tout engagement.

## **ARTICLE 7. Durée du bail emphytéotique, des servitudes et du contrat de zone d'intérêt**

En vue de la construction et de l'exploitation d'un Parc éolien par le Développeur, le Propriétaire promet de lui donner à bail emphytéotique ou de conclure un contrat de zone d'intérêt sur les Parcelles mentionnées à l'ARTICLE 1 des présentes, pour une durée déterminée de 21 (vingt et une) années minimum, à compter de la levée d'option par le Développeur, matérialisée par l'envoi d'une Lettre Recommandée avec Accusé Réception (LRAR) manifestant son souhait de conclure, soit le contrat de bail emphytéotique, soit la convention de servitudes, soit le contrat de zone d'intérêt.

La forme, le contenu, les modalités et les effets de la levée d'option sont décrits à l'ARTICLE 14 des conditions générales des présentes. Le Développeur aura la faculté de proroger unilatéralement ce terme conformément à l'ARTICLE 8 des conditions générales.

## **ARTICLE 8. Loyers**

### **ARTICLE 8.1. Loyers dus au titre du bail emphytéotique et du contrat zone d'intérêt**

#### **(a) De la signature du bail emphytéotique à la mise en service**

Pour la période comprise entre la signature du bail emphytéotique et la date de début d'exploitation industrielle du Parc éolien, telle que définie en annexe des présentes, le Développeur devra verser au Propriétaire un **loyer de base** correspondant au montant forfaitaire de 500 (cinq cents) euros par an, hors taxe.

#### **(b) A partir de la date de la mise en service et jusqu'au démantèlement complet du parc éolien**

Le principe est de reverser un loyer, en contrepartie de la création d'une zone d'intérêt autorisant la réservation et la mise à disposition des Parcelles désignées à l'ARTICLE 1.

Le paiement de ce loyer permet de mutualiser les retombées économiques du Parc Eolien à l'égard de chacun des propriétaires engagés, indépendamment de la construction d'une éolienne sur une Parcelle.

Une redevance annuelle globale est ainsi calculée puis répartie en fonction des implantations et de la surface totale engagée, selon les modalités détaillées ci-après.

A compter de la date de début d'exploitation industrielle du Parc éolien, pendant toute sa durée d'exploitation, et jusqu'à l'arrivée du terme du bail emphytéotique, un loyer d'exploitation se substituera de plein droit au loyer de base.

Le Développeur verse à titre de loyer une redevance annuelle globale pour l'ensemble du Parc Eolien égale à 2 % du chiffre d'affaires généré par le Parc Eolien. En tout état de cause, cette redevance ne pourra être inférieure à 9.000 € par éolienne construite de 3 mégawatts.

Cette redevance annuelle globale est ensuite répartie comme suit :

- 60% de cette redevance annuelle globale, divisé par le nombre total d'aérogénérateurs installés, et multiplié par le nombre d'aérogénérateur(s) effectivement construits ses Parcelles.
- 40 % de cette redevance annuelle globale, au prorata de la surface des Parcelles par rapport à l'Emprise Foncière Totale.

### **ARTICLE 8.2. Loyer dû au titre de(s) chemin(s) d'accès**

Dans le cas où le Développeur accepterait l'offre de bail emphytéotique, le Développeur aura l'obligation de verser au Propriétaire, outre la somme prévue ci-dessus au titre du loyer d'exploitation, la somme de 0,25 € par an et par mètre carré de chemin créé.

### **ARTICLE 8.3. Loyer dû au titre de la rémunération des différentes servitudes**

Dans le cas où aucune éolienne n'est planifiée sur le terrain, le propriétaire offre au Développeur une convention de servitudes rémunérée de la façon suivante :

- a) d'un paiement unique et forfaitaire en cas de servitude de passage de 100 (cent) euros, acquitté 30 jours après le début d'exploitation du Parc éolien ;
- (b) d'un paiement unique et forfaitaire en cas de surplomb de 300 (trois cents) euros, acquitté 30 jours après le début d'exploitation du Parc éolien ;
- (c) d'un paiement unique et forfaitaire en cas de passage de câbles d'une somme de 100 (cent) euros, acquitté 30 jours après le début d'exploitation du Parc éolien ;

### **ARTICLE 9. Modalité de versements**

Les loyers, les rémunérations et indexations décrites ci-après sont calculés selon les modalités détaillées aux ARTICLES 8 et 13 des conditions générales.

Dans l'hypothèse où un Exploitant est présent sur la Parcelle recevant une éolienne, celui-ci doit donner son accord (résiliation partielle du bail rural) et les loyers seront partagés entre le propriétaire et l'exploitant.

Fait à .....

Le : .....

En ..... exemplaires

**Le (s) Propriétaire (s)**

**Le Développeur**

*Intervent SAS représentée par*

*Fabrice Gourat*