

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE (éolien)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Commune de Peipin sise 4 rue des Écoles à 04200 Peipin, représentée par son 1^{er} adjoint, Monsieur Philippe SANCHEZ-MATEU, agissant aux présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du _____, visée par la Sous-Préfecture le _____,

Ci-après dénommé « LE PROPRIETAIRE »

ET

La société RES, Société par Actions Simplifiée au capital de 10 816 792 €, dont le siège social est situé 330 rue du Mourelet, Zone Industrielle de Courtine, à AVIGNON (84 000), inscrite au RCS de Avignon, sous le n° 423 379 338, représentée par Julien CLEMENT en sa qualité de Ingénieur Nouveaux Projets, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes, agissant aux présentes en qualité de développeur de parcs éoliens et solaires,

Ci-après dénommée « LE BENEFICIAIRE »

Lesquels, ci-après désignées les « PARTIES », préalablement à la promesse de bail objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

PROPRIÉTÉS ET DROITS FONCIERS

A la date de signature, le PROPRIETAIRE atteste être titulaire de droits fonciers relatifs aux terrains objet des présentes et ci-après dénommés les « TERRAINS », et, à ce titre, être dûment habilité à la signature de la présente promesse.

LES TERRAINS :

| Commune | Section | Parcelle | Lieu-Dit | Propriétaire | Adresse Propriétaire |
|---------|---------|----------|------------------|-------------------|----------------------|
| PEIPIN | A | 21 | Banastier | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 27 | Banastier | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 33 | Banastier | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 48 | Banastier | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 52 | Banastier | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 105 | Les Bons enfants | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 168 | Les Bons enfants | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 169 | Les Bons enfants | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 203 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 204 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 208 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 209 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 214 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 228 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |

| Commune | Section | Parcelle | Lieu-Dit | Propriétaire | Adresse Propriétaire |
|---------|---------|----------|-----------------|-------------------|----------------------|
| PEIPIN | A | 233 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 432 | Banastier | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 514 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 2 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 3 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 4 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 11 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 18 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 21 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 27 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 31 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 37 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 53 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 62 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 65 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 79 | Les Echellettes | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 85 | Les Echellettes | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 99 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 100 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 105 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 112 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 113 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 117 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 118 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 119 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 163 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 198 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 199 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 204 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 310 | Piolard | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 313 | Piolard | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 317 | Piolard | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 324 | Piolard | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 358 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 360 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 380 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 382 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 389 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 394 | Troubeau | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 395 | Troubeau | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 432 | Piolard | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 469 | La Pierre | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 528 | La Pierre | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 544 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |

| Commune | Section | Parcelle | Lieu-Dit | Propriétaire | Adresse Propriétaire |
|---------|---------|----------|--------------|-------------------|----------------------|
| PEIPIN | C | 556 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 673 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 686 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 687 | Piolard | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 688 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 689 | La Ramigiere | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 768 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 769 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |

ACTIVITÉS DU BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE a pour activité la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables grâce à des centrales éoliennes et solaires.

Les TERRAINS ci-dessus définis bénéficient d'une situation géographique et ont une configuration qui permet au BENEFICIAIRE d'y envisager l'étude, la construction et l'exploitation d'une centrale éolienne de production d'électricité, ci-après dénommé « LE PARC EOLIEN ».

Ceci exposé, les parties ont convenu de ce qui suit :

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Article 1 -Engagement des parties :

Le PROPRIETAIRE s'engage à conclure un bail emphytéotique, ci-après dénommé le « BAIL », avec le BENEFICIAIRE ou au profit de toute personne physique ou morale qu'il pourrait se substituer, sur une emprise située sur les TERRAINS, sur lesquels sera implanté un PARC EOLIEN comprenant des éoliennes de production d'énergie, les servitudes nécessaires à l'exploitation du PARC EOLIEN, ainsi que les équipements connexes nécessaires au raccordement au réseau de transport d'électricité.

A la signature des présentes, le BENEFICIAIRE informe le PROPRIETAIRE que le nombre, l'emplacement précis des éoliennes et de tous les équipements et servitudes liés à l'implantation du PARC EOLIEN ne sont pas déterminés.

Le PROPRIETAIRE s'engage à consentir toutes servitudes liées à l'exploitation du PARC EOLIEN sur les TERRAINS concernés par le projet. Les servitudes nécessaires à l'exploitation du parc sont, les servitudes d'accès et de passages de câbles¹, les servitudes de surplomb² et les servitudes techniques³.

¹ Les accès sont nécessaires pour l'acheminement des convois d'éoliennes. Le passage des engins de chantiers et des convois exceptionnels nécessitent une bande roulante de 4.50m de large en ligne droite et élargie dans les courbes. Des accotements de 0.75 cm seront conservés de chaque côté de la piste afin de permettre l'enfouissement des réseaux. Ces accotements pourront se re-végétaliser naturellement.

² La servitude de surplomb correspond à la surface au sol au-dessus de laquelle les pâles sont situées.

³ La servitude technique est une surface utilisée temporairement pour la manœuvre des engins, le stockage au sol et le levage des éléments constitutifs des éoliennes pendant les phases de construction et de démantèlement du parc et en cas de besoin lors des opérations de maintenances lourdes.

Le BENEFICIAIRE pourra céder tout ou partie de ses droits au titre des présentes, ou les apporter en société à des tiers de son choix. Le ou les cessionnaire(s), le cas échéant, devront s'engager directement envers le PROPRIETAIRE à l'exécution de toutes les conditions de la présente promesse.

Le BENEFICIAIRE procédera à la levée d'option de la présente promesse dans les délais fixés aux articles 4 et 5.

Article 2 - Activités projetées :

Le BENEFICIAIRE accomplira toutes opérations, démarches, déclarations, nécessaires à l'étude et à la réalisation du projet.

A cet effet, le PROPRIETAIRE autorise le BENEFICIAIRE à procéder sur le site à toutes études de faisabilité du projet (mesures physiques, pose d'instruments de mesure, sondages, tous travaux de reconnaissance, etc.).

Le PROPRIETAIRE autorise d'ores et déjà le BENEFICIAIRE à déposer auprès des autorités administratives compétentes les demandes et déclarations nécessaires à la réalisation du projet (Urbanisme, Environnement, Energie, Industrie, etc.) et à faire procéder aux études de raccordement au réseau électrique.

Article 3 - Accès :

Le BENEFICIAIRE et toute personne intervenant pour son compte, que ce soit au titre d'un mandat, d'une délégation ou autre, auront en tout temps un libre accès normal aux TERRAINS, sauf interdiction réglementaire (ex : arrêté préfectoral d'interdiction d'accès aux massif forestiers).

Pendant la phase d'études de faisabilité du projet (mesures physiques, sondages et tous travaux de reconnaissance, etc.), l'accès aux TERRAINS est autorisé au BENEFICIAIRE à titre gracieux.

Dans l'hypothèse où des travaux sont à réaliser, ils feront l'objet de l'accord préalable du PROPRIETAIRE.

Après la construction de la centrale éolienne projetée, il est convenu que les accès créés pour les besoins de la centrale éolienne projetée (ci-après dénommés « Chemins d'Accès ») seront clos et réservés exclusivement à l'exploitation forestière des terrains et à l'exploitation et la maintenance de la centrale. La liste des ayants-droits sera définie par la commune. Un cadenas avec clés triangulaires serait mis en place pour fermer l'accès mais permettre tout de même un accès au secours en cas d'urgence.

Article 4 - Durée :

La présente promesse prend effet à la date de signature des présentes par les PARTIES.

Sous réserve des stipulations contenues à l'article 5 ci-dessous, la présente promesse sera caduque, sans aucune mise en demeure ou formalité et les PARTIES déliées de toutes obligations réciproques, si le BENEFICIAIRE n'exerce pas son droit à la conclusion du BAIL au plus tard dans les SOIXANTE (60) mois à compter de la signature des présentes.

Article 5 - Prorogation de durée :

Nonobstant les stipulations contenues à l'Article 4 ci-dessus, le délai initial de SOIXANTE (60) mois sera prorogé automatiquement dans le cas où les autorisations administratives en cours d'instruction ne seraient pas obtenues et purgées de tous recours, dans la limite de TRENTE SIX (36) mois supplémentaires.

Au-delà, les parties conviennent de se revoir, afin de définir les conditions d'une éventuelle prorogation supplémentaire.

Article 6 - Exclusivité :

Le PROPRIETAIRE réserve exclusivement son accord au BENEFICIAIRE pour l'étude et la construction d'un PARC EOLIEN.

Pendant toute la durée de la présente promesse, le PROPRIETAIRE s'interdit de signer toute promesse ou tout contrat avec quelque personne que ce soit, qui compromettraient de manière directe ou indirecte, l'existence du PARC EOLIEN envisagé.

Article 7 - Cession :

Le PROPRIETAIRE consent, conformément à l'article 1216 alinéa 2 du code civil, à ce que le BENEFICIAIRE puisse transférer la Promesse à un tiers. Tout nouveau BENEFICIAIRE est engagé directement envers le PROPRIETAIRE à l'exécuter, dans toutes ses conditions, ce qui libère corrélativement le BENEFICIAIRE, à la date à laquelle cette disposition prend effet dès lors qu'elle a été notifiée par LRAR au PROPRIETAIRE, ce que ce dernier accepte.

Article 8 - Résiliation :

La présente promesse ne pourra pas faire l'objet de résiliation unilatérale par le PROPRIETAIRE. En cas de non-respect par lui de la présente clause, et par dérogation aux dispositions de l'article 1142 du Code Civil, le BENEFICIAIRE déclare renoncer au bénéfice de ses droits à dommages et intérêts. Le BENEFICIAIRE pourra faire valoir ses droits à l'exécution de la présente PROMESSE.

Le cas échéant, la présente promesse pourra être résiliée par le BENEFICIAIRE à tout moment avant levée de l'option, telle que prévue à « l'article 4 » ci-dessus, en cas d'abandon du projet, sans qu'il soit besoin pour ce dernier de se justifier.

Article 9 - Situation locative ou hypothécaire :

Le PROPRIETAIRE déclare que les TERRAINS objet des présentes sont libres de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

Le PROPRIETAIRE déclare et garantit que les TERRAINS sont libres de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution de la présente promesse.

Article 10 - Loyer et indemnité:

9.1 Le PROPRIETAIRE confirme la promesse de location des TERRAINS sur la base du modèle de bail emphytéotique annexé aux présentes, lequel BAIL sera conclu pour une durée de 40 ans à compter de la mise en service industrielle du PARC EOLIEN, pour un montant annuel de 5 000€ (CINQ MILLE EUROSEUROS) par MW (Méga Watt) installé.

9.2 Loyer pour l'installation d'une Structure de Livraison (SdL)

La Structure de Livraison est située sur la plateforme de l'éolienne, le propriétaire ne percevra pas de loyer en plus du loyer pour l'éolienne,

La Structure de Livraison est située en dehors de la plate-forme de l'éolienne et sur une parcelle du TERRAIN, le PROPRIETAIRE percevra en plus du loyer, un montant annuel de 1000 €.

Dans l'hypothèse où le PROPRIETAIRE n'accueillerait pas d'éoliennes mais une Structure de Livraison, le PROPRIETAIRE percevra un loyer de 2000€ par an.

9.3 Les loyers au titre du BAIL seront indexés annuellement, au 1^{er} janvier de chaque année, par l'application du coefficient de révision L défini ci-après:

$$L = 0,4 + 0,4 \times \left(\frac{\text{ICHTrev-TS}}{\text{ICHTrev-TS}_0} \right) + 0,2 \times \left(\frac{\text{FMOABE0000}}{\text{FMOABE0000}_0} \right)$$

Formule dans laquelle :

ICHTrev-TS est la dernière valeur publiée au BOCCRF au 1^{er} janvier de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;

ICHTrev-TS₀ est la dernière valeur connue publiée au BOCCRF à la date de la signature des présentes, soit (valeur),

FMOABE0000 est la valeur définitive de la dernière valeur connue au 1er janvier de l'indice des prix à la production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie ABE 10 (marché français);

FMOABE0000₀ (..... valeur) est la dernière valeur connue publiée à la date de signature du bail emphytéotique.

En aucun cas, le loyer ne saurait être inférieur à celui ci-dessus fixé.

Article 11 - Servitudes

Le PROPRIETAIRE promet également de consentir toutes servitudes liées à la construction, l'exploitation et le démantèlement du PARC EOLIEN sur les TERRAINS. Il s'engage à accepter les servitudes de surplomb, d'accès, de passage de câble et technique en contrepartie des indemnités ci-dessous définies :

- ✓ Indemnité de surplomb : en cas de survol des TERRAINS, objets de la présente promesse, le BENEFICIAIRE versera au PROPRIETAIRE une indemnité annuelle de 300 euros par survol. L'indemnité pour le survol n'est pas prévue si le PROPRIETAIRE a une éolienne sur l'un des TERRAINS objet des présentes.
- ✓ Indemnité pour les chemins d'accès et/ou virages permanent : le BENEFICIAIRE versera une indemnité annuelle de 1 euro/m² (UN euro par mètre carré) correspondant à tout chemin d'accès ou virage nouvellement créé et devant rester en place sur les TERRAINS tout au long de l'exploitation du Parc Éolien, avec un maximum forfaitaire de 20 000 €. L'indemnité annuelle totale versée ne pourra être inférieure à 150€/an.
- ✓ Indemnité pour l'enfouissement des câbles : pour tout mètre linéaire de câble enfoui sous l'un des TERRAINS, le BENEFICIAIRE versera une indemnité annuelle de 1 euro/ml (UN euro par mètre linéaire). L'indemnité annuelle totale versée ne pourra être inférieure à 150€/an.
- ✓ Indemnité de servitudes techniques : pour l'utilisation d'aires de stockages de matériel et de grutages, le BENEFICIAIRE versera une indemnité annuelle de 1 euro/m² (UN euro par mètre carré) avec un maximum forfaitaire de 2500 € si la servitude technique se trouvait être en forêt ou une indemnité annuelle d'un montant total maximum de 150 € si la servitude technique se trouvait être en culture.

Les indemnités versées annuellement feront l'objet d'une révision au 1^{er} janvier de chaque année, par l'application du coefficient de révision L défini ci-après:

$$L = 0,4 + 0,4 \times (ICHTrev-TS/ICHTrev-TS_0)+0,2x(FMOABE0000/FMOABE0000_0)$$

En aucun cas, ces indemnités ne sauraient être inférieures à celles ci-dessus fixées.

Article 12 : Indemnités :

Dans l'hypothèse où des dommages matériels, du fait du BENEFICIAIRE et de toutes personnes intervenant pour son compte, seraient occasionnés aux TERRAINS le cas échéant pendant la phase d'études de faisabilité du projet, le BENEFICIAIRE s'engage à indemniser le PROPRIETAIRE sur la base des barèmes établis par la Chambre départementale d'Agriculture compétente.

Article 13 - Indemnité d'immobilisation :

Une indemnité d'immobilisation forfaitaire de 8 450 € HT (HUIT MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS Hors Taxes) sera versée au PROPRIETAIRE par le BENEFICIAIRE, à la signature des présentes et à l'issue de la prise par le Conseil Municipal d'une délibération, visée en Préfecture, autorisant le Maire à signer la présente promesse de bail.

Ces indemnités seront versées par le BENEFICIAIRE, sur présentation par le PROPRIETAIRE d'un titre de recette, pour l'indemniser d'avoir immobilisé les TERRAINS.

Ces indemnités seront uniquement remboursées par le PROPRIETAIRE, dans le cas où il serait mis fin au projet, de son fait, pendant la durée des présentes.

Article 14 - Opposabilité:

La présente promesse est opposable à tout futur acquéreur ou futur fermier éventuel des TERRAINS. Le PROPRIETAIRE s'engage en conséquence à informer tout futur acquéreur ou futur fermier éventuel de l'existence des présentes à l'occasion de toute cession, ou location, et se porte-fort de l'engagement du tiers à se substituer au PROPRIETAIRE dans ses droits et obligations au titre de la présente promesse et ce, à compter de la date de la cession ou de la prise à bail des TERRAINS.

Le PROPRIETAIRE s'engage par ailleurs à informer par écrit le BENEFICIAIRE au moins un mois avant la date prévue de la cession, apport à un groupement (agricole, forestier), ou de la location et plus généralement de tout changement de situation concernant les TERRAINS.

Article 15 - Dispositions diverses :

Les PARTIES conviennent que tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution des présentes sera exclusivement du ressort des tribunaux compétents dont relèvent les TERRAINS objet des présentes.

DONT ACTE

Fait en 2 (DEUX) exemplaires originaux,

Fait à
Le
LE BENEFICIAIRE

Fait à
Le
LE PROPRIETAIRE

Annexe 1 : Mandats de dépôts et Avis du propriétaire sur le démantèlement et la remise en état après exploitation

Annexe 2 : Informations sur la notion d'élus intéressés

Annexe 3 : Modèle de bail emphytéotique

Annexe i

MANDATS DE DEPOTS DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Je soussigné, Philippe SANCHEZ-MATEU, 1^{er} adjoint de la commune de PEIPIN

agissant aux présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du
visée par la Sous-préfecture le

| Commune | Section | Parcelle | Lieu-Dit | Propriétaire | Adresse Propriétaire |
|---------|---------|----------|------------------|-------------------|----------------------|
| PEIPIN | A | 21 | Banastier | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 27 | Banastier | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 33 | Banastier | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 48 | Banastier | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 52 | Banastier | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 105 | Les Bons enfants | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 168 | Les Bons enfants | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 169 | Les Bons enfants | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 203 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 204 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 208 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 209 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 214 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 228 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 233 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 432 | Banastier | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 514 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 2 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 3 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 4 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 11 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 18 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 21 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 27 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 31 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 37 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 53 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 62 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 65 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 79 | Les Echellettes | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |

| Commune | Section | Parcelle | Lieu-Dit | Propriétaire | Adresse Propriétaire |
|---------|---------|----------|-----------------|-------------------|----------------------|
| PEIPIN | C | 85 | Les Echellettes | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 99 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 100 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 105 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 112 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 113 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 117 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 118 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 119 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 163 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 198 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 199 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 204 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 310 | Piolard | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 313 | Piolard | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 317 | Piolard | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 324 | Piolard | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 358 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 360 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 380 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 382 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 389 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 394 | Troubeau | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 395 | Troubeau | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 432 | Piolard | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 469 | La Pierre | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 528 | La Pierre | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 544 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 556 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 673 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 686 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 687 | Piolard | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 688 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 689 | La Ramigiere | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 768 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 769 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |

autorise la Société RES, dont le siège social est situé 330 rue du Mourelet, Zone Industrielle de Courtine, à AVIGNON (84000),

- à déposer toutes demandes d'autorisations administratives, et notamment la demande d'autorisation environnementale correspondante aux dossiers de demandes de défrichement et d'autorisation d'exploiter au titre des ICPE et plus généralement, toutes autorisations et déclarations nécessaires au bon fonctionnement du parc éolien,

- puis à construire et exploiter sur les terrains ci-dessus identifiés, un parc éolien et à y réaliser les travaux connexes.

Déclare, qu'à sa connaissance, les terrains ci-dessus désignés n'ont pas été parcourus par un incendie pendant les quinze années précédant la demande de défrichement.

Fait à

Le

M.

Avis du Maire/Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale /Propriétaire sur les conditions de démantèlement, de remise en état du site en fin d'exploitation et de constitution de garanties financières du parc éolien

Au vu :

- du code de l'environnement et notamment des articles D. 181-15-2- I. 11°, R. 515-101 et R. 515-106,
- 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.

Le projet éolien « Peipin » prévoyant l'implantation de 5. éoliennes et 1 structure de livraison sur la commune de Peipin, sur les parcelles ...ci-après., et étant donné la nature forestière des terrains où ces implantations seront réalisées, le 1^{er} adjoint en tant que propriétaire

| Commune | Section | Parcelle | Lieu-Dit | Propriétaire | Adresse Propriétaire |
|---------|---------|----------|------------------|-------------------|----------------------|
| PEIPIN | A | 21 | Banastier | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 27 | Banastier | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 33 | Banastier | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 48 | Banastier | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 52 | Banastier | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 105 | Les Bons enfants | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 168 | Les Bons enfants | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 169 | Les Bons enfants | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 203 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 204 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 208 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 209 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 214 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 228 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 233 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 432 | Banastier | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 514 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 2 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 3 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 4 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 11 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 18 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 21 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 27 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 31 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 37 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 53 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 62 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 65 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 79 | Les Echellettes | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |

En accord entre les parties, les présentes ont été reliées par le procédé ASSEMBLACT R.C. empêchant toute substitution ou addition et sont seulement signées à la dernière page

| Commune | Section | Parcelle | Lieu-Dit | Propriétaire | Adresse Propriétaire |
|---------|---------|----------|-----------------|-------------------|----------------------|
| PEIPIN | C | 85 | Les Echellettes | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 99 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 100 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 105 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 112 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 113 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 117 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 118 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 119 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 163 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 198 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 199 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 204 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 310 | Piolard | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 313 | Piolard | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 317 | Piolard | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 324 | Piolard | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 358 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 360 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 380 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 382 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 389 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 394 | Troubeau | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 395 | Troubeau | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 432 | Piolard | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 469 | La Pierre | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 528 | La Pierre | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 544 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 556 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 673 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 686 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 687 | Piolard | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 688 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 689 | La Ramigiere | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 768 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 769 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |

ayant pris connaissance des modalités de démantèlement de ces installations à savoir :

1. Le démantèlement des installations de production d'électricité, des postes de livraison ainsi que les câbles dans un rayon de 10 mètres autour des aérogénérateurs et des postes de livraison.
2. L'excavation des fondations et le remplacement par des terres de caractéristiques comparables aux terres en place à proximité de l'installation sur une profondeur minimale de 2 mètres dans les terrains à usage forestier au titre du document d'urbanisme opposable ;

En accord entre les parties, les présentes ont été reliées par le procédé ASSEMBLACT R.C. empêchant toute substitution ou addition et sont seulement signées à la dernière page

3. La remise en état qui consiste en le décaissement des aires de grutage et des chemins d'accès sur une profondeur de 40 centimètres et le remplacement par des terres de caractéristiques comparables aux terres à proximité de l'installation, sauf si le propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation souhaite leur maintien en l'état.
4. Les déchets de démolition et de démantèlement sont valorisés ou éliminés dans les filières dûment autorisées à cet effet.
5. Le montant des garanties financières exigées au profit du Préfet ainsi que les modalités d'actualisation de ce montant seront fixés par l'arrêté d'autorisation du parc éolien « » (sur la base de 50 000€ par éolienne indexé au 1^{er} janvier 2011 et réactualisé tous les 5 ans).

Accepte ces conditions de démantèlement, de remise en état en fin d'exploitation et de constitution de garanties financières ;

Fait à
Le

Le 1^{er} adjoint /Propriétaire

Annexe 2 : Informations sur la notion d'élus intéressés

Vous ou les membres de votre famille êtes élus de ou des communes concernées par le projet et êtes concernés à titre privé pour l'implantation d'une ou plusieurs éoliennes et/ou servitudes d'accès, de surplomb, technique etc., sur les terrains dont vous êtes propriétaire et/ou Fermier.

A ces titres, nous vous recommandons de ne pas participer aux débats, aux votes, aux décisions et avis concernant le projet EOLIEN au sein du Conseil Municipal/ Conseil Communautaire et de sortir de la salle du Conseil au moment des débats et des votes.

Ces éléments devraient être, par ailleurs, précisés dans les délibérations qui seront prises sur le projet.

Nous vous conseillons fortement d'adopter cette démarche pour vous-même et les membres de votre famille qui seraient directement concernés par le projet, afin d'éviter tout conflit d'intérêt et d'éventuels contentieux ou poursuites judiciaires.

Annexe 3

BAIL EMPHYTEOTIQUE

L'AN DEUX MILLE

Le

A

Maître

A reçu le présent acte authentique de **BAIL EMPHYTEOTIQUE**, à la requête des personnes ci-dessous dénommées :

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR :

.....

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

PRENEUR :

La Société dénommée :

CEPE DE PEIPIN

CENTRALE EOLIENNE DE PRODUCTION D'ENERGIE DE PEIPIN,

société à Responsabilité Limitée au capital de 8.000,00 € ayant son siège social à AVIGNON (Vaucluse)
330 rue du Mourelet, Zone industrielle de Courtine identifiée sous le numéro SIREN ...XXXXX.RCS
AVIGNON

Ci-après dénommé 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 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.

ELECTIONS DE DOMICILE

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

- le BAILLEUR en son domicile.
- le PRENEUR en son siège social.

PRESENCE - REPRESENTATION

- En ce qui concerne le BAILLEUR :

.....

- En ce qui concerne le PRENEUR :

La Société dénommée CEPE DE PEIPIN
CENTRALE EOLIENNE DE PRODUCTION D'ENERGIE DE PEIPIN
est ici représentée par Monsieur,

ACTIVITE DU PRENEUR

Le PRENEUR a pour activité essentielle la production d'électricité grâce à des générateurs éoliens.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

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 :

DESIGNATION

COMMUNE DE PEIPIN. (04)

.... de terre figurant au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Section | Parcelle | Lieu-Dit | Propriétaire | Adresse Propriétaire |
|---------|---------|----------|------------------|-------------------|----------------------|
| PEIPIN | A | 21 | Banastier | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 27 | Banastier | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 33 | Banastier | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 48 | Banastier | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 52 | Banastier | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 105 | Les Bons enfants | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 168 | Les Bons enfants | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 169 | Les Bons enfants | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 203 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 204 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 208 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 209 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 214 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 228 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 233 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |

| Commune | Section | Parcelle | Lieu-Dit | Propriétaire | Adresse Propriétaire |
|---------|---------|----------|-----------------|-------------------|----------------------|
| PEIPIN | A | 432 | Banastier | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | A | 514 | Les Blaches | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 2 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 3 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 4 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 11 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 18 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 21 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 27 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 31 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 37 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 53 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 62 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 65 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 79 | Les Echellettes | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 85 | Les Echellettes | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 99 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 100 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 105 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 112 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 113 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 117 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 118 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 119 | Les Plaines | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 163 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 198 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 199 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 204 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 310 | Piolard | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 313 | Piolard | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 317 | Piolard | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 324 | Piolard | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 358 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 360 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 380 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 382 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 389 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 394 | Troubeau | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 395 | Troubeau | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 432 | Piolard | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 469 | La Pierre | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 528 | La Pierre | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 544 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 556 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |

| Commune | Section | Parcelle | Lieu-Dit | Propriétaire | Adresse Propriétaire |
|---------|---------|----------|--------------|-------------------|----------------------|
| PEIPIN | C | 673 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 686 | Les Granges | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 687 | Piolard | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 688 | Les Puits | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 689 | La Ramigiere | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 768 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |
| PEIPIN | C | 769 | Trou du Loup | Commune de Peipin | Mairie 4200 PEIPIN |

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.

Etant 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".

L'implantation d'une ou plusieurs éoliennes devant être édifiées sur le terrain objet des présentes, figure sur le plan qui demeurera ci-annexé après avoir été visé par les parties.

NATURE ET QUOTITES

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 déclaré par les parties et ainsi qu'il résulte de la résiliation partielle de bail à long terme qui précède. Les parties conviennent qu'un état des lieux contradictoire 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, un parc éolien, suivant les conditions imposées par l'autorisation administrative ci-annexée.

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 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.

EFFET RELATIF

.....

ORIGINE TRENTENAIRE DE PROPRIETE

.....

DUREE

1° / Durée initiale

Le présent bail emphytéotique prend effet à compter du jour de la signature des présentes par toutes les parties.

Il se terminera 40 (Quarante) ANNEES entières et consécutives après la mise en service industrielle du parc éolien, ou si celle-ci n'est pas intervenue dans le délai de 3 (TROIS) ans à compter de la présente signature.

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 QUATRE VINGT QUATRE MILLE CINQ CENT EUROS (84 500 €) HORS TAXES, 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 à échoir, pour la première fois lors de la signature des présentes.

La première année, le PRENEUR paiera d'avance le loyer au prorata temporis de la date de signature du présent bail jusqu'au 31 décembre de la même année.

Les parties déclarent que ce loyer, d'un montant de QUATRE VINGT QUATRE MILLE CINQ CENT EUROS (84 500 €) est payé au BAILLEUR par la comptabilité du Notaire suite au virement effectué par le PRENEUR sur son compte.

Les années suivantes, le PRENEUR paiera, le 28 février de chaque année au plus tard, à réception de la facture, le loyer de l'année civile considérée.

Tous paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit qu'il lui plairait d'indiquer par la suite.

3° / Révision - Indexation

- Absence de révision

Le montant du loyer ne pourra pas faire l'objet de révision, sauf en cas d'augmentation de la puissance installée.

- Indexation

En aucun cas, le loyer ne saurait être inférieur à celui ci-dessus fixé.

De convention expresse, le montant de ce loyer sera réajusté automatiquement, sans mise en demeure préalable de part et d'autre, en janvier de chaque année, en fonction de la variation de l'indice L (tel que défini ci-dessous), 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.

- Formule d'indexation:

Les loyers seront indexés annuellement au 1^{er} janvier de chaque année, à la date d'échéance, par l'application du coefficient de révision L défini ci-après:

$$L = 0,4 + 0,4 \left(\frac{\text{ICHTrev-TS}}{\text{ICHTrev-TS}_0} \right) + 0,2 \left(\frac{\text{FMOABE0000}}{\text{FMOABE0000}_0} \right)$$

Formule dans laquelle :

ICHTrev-TS est la dernière valeur publiée au BOCCRF au 1^{er} janvier de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;

ICHTrev-TS₀ est la dernière valeur connue publiée au BOCCRF à la date de la signature des présentes, soit (valeur),

FMOABE0000 est la valeur définitive de la dernière valeur connue au 1^{er} janvier de l'indice des prix à la production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie ABE 10 (marché français);

FMOABE0000₀ (..... valeur) est la dernière valeur connue publiée à la date de signature du bail emphytéotique.

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.

A 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 dans le ressort duquel se trouve « l'immeuble » loué.

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 la date exigible, et à la condition d'avoir préalablement mis le PRENEUR en demeure restée sans effet pendant une durée de trois (3) mois à compter de cette mise en demeure, le BAILLEUR pourra demander en justice la résiliation du présent bail, sous réserve des stipulations contenues à l'Article « Résiliation » ci-dessous.

FISCALITE

- Cas du BAILLEUR non assujettis à la TVA :

Les loyers ci-dessus sont stipulés hors TVA, soit QUATRE VINGT QUATRE MILLE CINQ CENT EUROS (84 500 €) HT.

Le PRENEUR déclare vouloir soumettre le présent bail emphytéotique à la TVA Immobilière, et conformément aux dispositions de l'article 260, 5° du Code Général des Impôts et de l'instruction du 28 août 1972, Monsieur ès qualité, représentant de la Société preneur, déclare opter pour la soumission du présent bail emphytéotique à la taxe sur la valeur ajoutée, selon le régime visé à l'article 257 du Code Général des Impôts, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer hors taxes.

Cette option facultative 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.

Païement de la T.V.A.

Les loyers ci-dessus étant stipulés hors TVA, soit QUATRE VINGT QUATRE MILLE CINQ CENT EUROS (84 500 €) annuel, la taxe due au titre de cette option s'élève à (..... €) .

Pour le paiement de la taxe, le BAILLEUR, en tant que redevable de la TVA, déclare en outre qu'il dépend de la Recette des Impôts de

- Cas du BAILLEUR assujettis à la TVA :

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

En sa qualité d'assujetti à la TVA, le BAILLEUR s'engage à adresser au PRENEUR des factures de loyers mentionnant la TVA.

ENREGISTREMENT - HYPOTHEQUES

Pour le calcul de la Taxe de Publicité Foncière et de la Contribution Sécurité Immobilière, le montant total des loyers pour la durée du présent bail s'élève à la somme de

Montant des droits : €.

Montant de sécurité immobilière : €.

URBANISME

La demande générale de renseignements d'urbanisme délivrée par la commune 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.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

.....

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

En vertu de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et ses textes subséquents, le Préfet de Région a la possibilité de demander qu'un diagnostic en matière d'archéologie préventive soit établi, que des fouilles soit organisées et éventuellement que des mesures de conservation ou de sauvegarde soient prises, en cas de présence d'éléments du patrimoine archéologique. Ces diverses mesures pourront être prises lorsque des opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

Le Notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions des articles 14 et suivants du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Ont ainsi respectivement été expliqués par le Notaire susvisé :

- les conséquences résultant de la mise en œuvre de ces dispositions,
- les délais de mise en œuvre des principales étapes des diverses procédures susceptibles d'être arrêtées par le Préfet de Région,
- les indications qui seront portées sur les pièces d'urbanisme,
- et les modalités de la convention susceptible d'être conclue entre l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives et la personne qui projette les travaux.

I. CONDITIONS GENERALES

1) Caractère emphytéotique

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) Edification de(s) construction(s)

Le PRENEUR se réserve la possibilité d'édifier ou faire édifier à ses frais et sous sa responsabilité, sur l'immeuble présentement loué, des constructions et installations tendant à la création d'un parc éolien, 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'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation de cet objet.

A 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) 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.

7) 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.

Le PRENEUR informe le BAILLEUR qui le reconnaît que les contrats d'assurance, pour le bénéfice des indemnités d'assurance, pourront être délégués au bénéfice des institutions financières finançant le parc éolien.

8) Résiliation

A l'initiative du BAILLEUR

La résolution judiciaire du présent bail, au bénéfice du bailleur, pourra s'effectuer dans le cas suivant prévu à l'article L.451-5 du code rural et de la pêche maritime: "A défaut de paiement de deux années consécutives, le bailleur est autorisé, après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en

justice la résolution de l'emphytéose. La résolution peut également être demandée par le bailleur en cas d'inexécution des conditions du contrat ou si le preneur a commis sur le fonds des détériorations graves".

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'opposition 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 dénoncée 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 ou s'ils n'ont pas remédié au manquement du PRENEUR à son obligation de payer, la résiliation pourra intervenir.

A l'initiative du PRENEUR

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

- en cas d'annulation de l'autorisation d'implantation du poste source, ou du poste livraison,
- en cas d'annulation du permis de construire obtenu ou toute autre autorisation administrative,
- 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,
- en cas de non renouvellement du contrat de vente de l'énergie le liant à EDF ou autre distributeur dans les mêmes conditions économiques.

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 (1 mètre en zone agricole et 2 mètres en zone forestière...) en-dessous du sol naturel, et ce conformément aux textes applicables et à l'état des lieux contradictoire d'origine.

Cette remise en état devra être constatée par un état des lieux contradictoire.

La résiliation du bail prendra effet 30 jours après la réalisation de l'état des lieux contradictoire.

9) 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.

Dûment informées, les parties ont requis le Notaire de régulariser les présentes et conviennent qu'en toute hypothèse, le BAILLEUR s'engage de manière irrévocable à ne pas se prévaloir des dispositions des articles 551 à 553, 555 du Code civil, acceptant ainsi de ne pas prétendre à la propriété des biens entreposés par le PRENEUR, ainsi que des constructions, ouvrages, installations et améliorations réalisées par le PRENEUR sur les TERRAINS appartenant au BAILLEUR, pour une durée identique à celle prévue pour le bail emphytéotique.

Par conséquent, et pendant cette durée, le BAILLEUR s'engage également à ne pas demander la démolition ou l'enlèvement de tout ou partie des constructions, ouvrages, installations et améliorations réalisées par le PRENEUR, et plus généralement, de tout élément situé sur le tènement et les volumes concernés.

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 1 mètre en zone agricole et 2 mètres en zone forestière 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 un état des lieux contradictoire.

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.

10) 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.

11) Reconduction

Un an avant la date d'échéance du bail, le **PRENEUR** pourra solliciter la reconduction et obtenir l'accord exprès du **BAILLEUR**.

Si la demande de renouvellement est faite moins de un an 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.

12) 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-avant à l'article 13 des conditions générales.

II

CONDITIONS PARTICULIERES LIEES A L'EXPLOITATION DES AMENAGEMENTS DE L'IMMEUBLE

1°/ Documents relatifs à la construction

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

- l'autorisation administrative a été délivrée par Monsieur le Préfet de le
référéncé sous le numéro

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 l'exploitation, il constitue les garanties financières nécessaires, dans les conditions définies par les décrets n° 2011-284 et 2011-985 du 23 août 2011, et l'arrêté de Madame la Ministre de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement en date du 26 août 2011.

Il est ici précisé que l'arrêté préfectoral d'autorisation fixe le montant initial de la garantie financière et précise l'indice utilisé pour calculer le montant de cette garantie selon la formule ci-après :

$$M = N \times C_u$$

Formule dans laquelle :

- N est le nombre d'unités de production d'énergie (c'est-à-dire d'aérogénérateurs)

- C_u est le coût unitaire forfaitaire correspondant au démantèlement d'une unité, à la remise en état des terrains, à l'élimination ou à la valorisation des déchets générés. Ce coût est fixé à 50.000 €.

Formule d'actualisation des coûts

$$M_n = M \times \frac{\text{Index}_n}{\text{Index}_0} \times \frac{1+TVA}{1+TVA_0}$$

Formule dans laquelle :

M_n est le montant exigible à l'année n

M est le montant obtenu par application de la formule mentionnée à l'annexe I

Index_n est l'indice TP01 en vigueur à la date d'actualisation du montant de la garantie.

Index_0 est l'indice TP01 en vigueur au 1er janvier 2011.

TVA est le taux de la taxe sur la valeur ajoutée applicable aux travaux de construction à la date d'actualisation de la garantie.

TVA_0 est le taux de la taxe sur la valeur ajoutée au 1er janvier 2011, soit 19,60 %.

Conformément à l'arrêté du 26 août 2011, ci-dessus relaté, modifié par l'arrêté du 6 novembre 2014, pris en application de dispositions précitées, les opérations de démantèlement et de remise en état des installations de production d'électricité dont sera tenu le PRENEUR comprennent selon son article premier ainsi reproduit :

"1. Le démantèlement des installations de production d'électricité, des postes de livraison ainsi que des câbles dans un rayon de 10 mètres autour des aérogénérateurs et des postes de livraison.

2. L'excavation des fondations et le remplacement par des terres de caractéristiques comparables aux terres en place à proximité de l'installation :

-sur une profondeur minimale de 30 centimètres lorsque les terrains ne sont pas utilisés pour un usage agricole au titre du document d'urbanisme opposable et que la présence de roche massive ne permet pas une excavation plus importante ;

-sur une profondeur minimale de 2 mètres dans les terrains à usage forestier au titre du document d'urbanisme opposable ;

-sur une profondeur minimale de 1 mètre dans les autres cas.

3. Pour la remise en état, de décaisser les aires de grutage et les chemins d'accès sur une profondeur de 40 centimètres et de remplacer par des terres de caractéristiques comparables aux terres à proximité de l'installation, sauf si le propriétaire du terrain sur lequel est située l'installation souhaite leur maintien en l'état.

Les déchets de démolition et de démantèlement sont valorisés ou éliminés dans les filières dûment autorisées à cet effet. "

Un état des lieux, dont les frais seront à la charge du PRENEUR servira de référence à ce démantèlement.

Il est ici précisé que si la réglementation devait évoluer, le PRENEUR devra se mettre en conformité avec la réglementation en vigueur au jour des opérations de démantèlement et de remise en état du site.

3° / Prescriptions Particulières et servitudes

Le BAILLEUR est propriétaire de tout ou partie des terrains situés autour des parcelles d'implantation des éoliennes et des équipements techniques. En conséquence, il est convenu les obligations suivantes limitées à la durée du présent bail ainsi qu'à la période de démantèlement :

- Obstacles contre le vent:

Il 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'assiettes des différents mats et leurs installations techniques sont grevées d'une servitude de passages souterrains 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. Aucun arbre ne devra être planté sur le parcours desdits câbles. 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. Les modalités d'accès en horaires nocturnes (22h-77) seront concertées avec la commune, dans la mesure du possible.

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 fond servant ou ses ayants droit, leur entretien sera fait aux frais exclusifs du fond servant.

Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

Comme condition essentielle du présent bail emphytéotique, Le BAILLEUR accepte de constituer à titre de servitude réelle et pour toute la durée du présent bail, au profit des parcelles objets du bail, les servitudes suivantes qui bénéficieront au PRENEUR ou de toutes personnes physiques ou morales pouvant s'y substituer :

| |
|---|
| SERVITUDE TECHNIQUE ET SERVITUDE DE STOCKAGE DE MATERIEL |
|---|

Désignation du fonds servant

Sur la Commune de (.....)

- Section .. numéro .., lieudit « », d'une contenance de ..ha ..a ..ca.

- Section ..numéro .. lieudit « » d'une contenance de ..ha ..a ..ca.

Ces immeubles seront désignés ci-après sous le vocable « FONDS SERVANT ».

Référence de publication du fonds servant

.....

Désignation du fonds dominant

Sur la Commune de (.....)

- Section .. numéro .., lieudit « », d'une contenance de ..ha ..a ..ca.

- Section ..numéro .. lieudit « » d'une contenance de ..ha ..a ..ca.

Ces immeubles seront désignés ci-après sous le vocable « FONDS DOMINANT »

Référence de publication du fonds dominant

.....

Besoin du fonds dominant

Ces servitudes sont destinées à permettre l'installation des engins de levages et le stockage du matériel pendant la durée du chantier.

Etant ici précisé que dans le cas où le PRENEUR ferait usage de cette servitude afin d'effectuer des grosses réparations sur ses équipements, ce dernier devra indemniser, le cas échéant, l'exploitant agricole, en cas de dommage causés aux cultures, sur la base des barèmes établis par la chambre d'agriculture compétente et remettre les lieux en l'état.

Assiette des servitudes

Ces servitudes sont délimitées en liserésur le plan ci-annexé.

Accessoire de la servitude

A titre d'accessoire nécessaire à l'usage de ces servitudes, le PRENEUR bénéficie d'un droit de passage sur le fonds servant afin d'effectuer ou de faire effectuer tous les ouvrages nécessaires, toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie des ouvrages.

Ce droit de passage pourra être exercé à pied ou avec tout engin nécessaire.

Absence d'indemnité

Les servitudes ci-dessus définies sont consenties à titre purement gratuit.

Evaluation des servitudes

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitudes est évaluée à la somme de (.,,00 €).

| |
|--|
| SERVITUDE DE SURPLOMB ET SERVITUDE DE NON AEDIFICANDI |
|--|

Désignation du fonds servant

Sur la Commune de (.....)

- Section .. numéro .., lieudit « », d'une contenance de ..ha ..a ..ca.

- Section ..numéro .. lieudit « » d'une contenance de ..ha ..a ..ca.

Ces immeubles seront désignés ci-après sous le vocable « FONDS SERVANT »

Référence de publication du fonds servant

.....

Désignation du fonds dominant

Sur la Commune de (.....)

- Section .. numéro .., lieudit « », d'une contenance de ..ha ..a ..ca.

- Section ..numéro .. lieudit « » d'une contenance de ..ha ..a ..ca.

Ces immeubles seront désignés ci-après sous le vocable « FONDS DOMINANT »

Référence de publication du fonds dominant

.....

Besoin du fonds dominant

Les parcelles supportant les éoliennes bénéficieront d'un droit de surplomb circulaire sur les parcelles contiguës.

Assiette des servitudes

Ces servitudes sont figurées ensur le plan ci-annexé aux présentes après mention.

Absence d'indemnité

Les servitudes ci-dessus définies sont consenties à titre purement gratuit.

Evaluation des servitudes

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitudes est évaluée à la somme de EUROS (.,00 €).

| |
|--|
| SERVITUDE D'ACCES ET DE PASSAGE DE CABLES |
|--|

Désignation du fonds servant

Sur la Commune de (.....)

- Section .. numéro .., lieudit « », d'une contenance de ..ha ..a ..ca.

- Section ..numéro .. lieudit « » d'une contenance de ..ha ..a ..ca.

Ces immeubles seront désignés ci-après sous le vocable « FONDS SERVANT »

Référence de publication du fonds servant

.....

Désignation du fonds dominant

Sur la Commune de (.....)

- Section .. numéro .., lieudit « », d'une contenance de ..ha ..a ..ca.

- Section ..numéro .. lieudit « » d'une contenance de ..ha ..a ..ca.

Ces immeubles seront désignés ci-après sous le vocable « FONDS DOMINANT »

Référence de publication du fonds dominant

.....

Besoin du fonds dominant

Pour les besoins de la construction, de l'exploitation et le démantèlement de la centrale éolienne et plus particulièrement pour permettre le passage du matériel, des câbles et des équipements, le PRENEUR a besoin d'aménager un chemin d'accès sur le fonds servant.

En outre, pour la construction, l'exploitation, la livraison des éoliennes, l'enfouissement des câbles souterrains et le démantèlement, le PRENEUR a besoin d'une servitude d'accès et de passage de câbles en surface et en tréfonds sur le fonds servant.

Assiette des servitudes

Les servitudes d'accès sont matérialisées en sur le plan ci-annexé et les servitudes de passage de câbles sont matérialisées en sur le plan ci-annexé.

Accessoire de la servitude

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à procéder aux travaux du chemin d'accès afin de permettre le passage en sécurité des engins de chantier, et des livraisons des grues et des éoliennes.

Le PRENEUR pourra céder tout ou partie de ses droits, ou les apporter en société à des tiers de son choix.

Les cessionnaires ultérieurs devront s'engager directement envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions des servitudes présentement constituées.

Ce droit d'accès et de passage pourra être exercé à pied ou avec tout engin nécessaire.

Absence d'indemnité

Les servitudes ci-dessus définies sont consenties à titre purement gratuit.

Evaluation des servitudes

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitudes est évaluée à la somme de Euros (.,00 €).

Durée des servitudes

Les servitudes ci-dessus constituées entre en vigueur à la date de ce jour et aura une durée égale à l'exploitation du parc éolien, soit jusqu'au démantèlement complet de celui-ci.

AUTRES DISPOSITIONS

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.

SITUATION HYPOTHECAIRE

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

OPPOSABILITE AUX ACOUEREURS

La présente convention est opposable aux acquéreurs éventuels du terrain, le **BAILLEUR** doit rappeler l'existence des présentes à tout acquéreur.

En cas de cession de l'immeuble, le **BAILLEUR** devra informer le **PRENEUR**.

Dans l'hypothèse où le **BAILLEUR** souhaite céder l'immeuble pendant la durée des présentes, il s'engage à en proposer, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'acquisition en priorité au **PRENEUR**, étant ici précisé que le présent engagement ne vaut pas en cas de donation, partage, donation-partage, succession...

Le **PRENEUR** s'engage à répondre au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 3 mois après réception de la proposition du **BAILLEUR**. L'absence de réponse dans le délai imparti équivaudra à un refus du **PRENEUR**.

Dans tous les cas, les acquéreurs de l'immeuble devront s'engager directement envers le **PRENEUR** à respecter toutes les conditions des présentes.

Il est ici précisé que les parties ne requièrent pas l'inscription du pacte de préférence dont s'agit à la Conservation des Hypothèques.

DECLARATIONS GENERALES

A - Le BAILLEUR déclare:

Le **BAILLEUR**, personne physique, confirme l'exactitude des déclarations portées plus haut, concernant l'état-civil.

Il ajoute avoir sa résidence habituelle en France, ne pas être en état de tutelle, curatelle, ni être placé sous le régime de la sauvegarde de justice ou sous un régime d'administration provisoire de ses biens, ne pas être et n'avoir jamais été en état de cessation de paiements, et jouir de la plénitude de ses droits et capacités.

OU

La personne morale 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 actuellement en vigueur des relations financières avec l'étranger.

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 actuellement en vigueur des relations financières avec l'étranger.

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.

FRAIS

Tous les frais, droits et taxes afférents aux présentes, et à leurs suites et conséquences, y compris les frais de délivrance d'une copie exécutoire du présent acte, ainsi que les frais d'état des lieux sont à la charge du **PRENEUR**.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au bureau des hypothèques compétent, par les soins du notaire soussigné dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au conservateur des hypothèques compétent les justifications qu'il serait éventuellement utile d'établir pour assurer la publicité foncière du présent acte sont consentis à tout collaborateur du notaire soussigné.

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques en vue de la publicité foncière, au livre foncier de _____, ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité des parties aux présentes lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne **CEPE DE PEIPIN, CENTRALE EOLIENNE DE PRODUCTION D'ENERGIE DE PEÏPIN** au vu des statuts et d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.



Exploitation

Construction

Études et démarches administratives

La commune étant à la fois un propriétaire et un facilitateur, cette signature génère une indemnité d'immobilisation



Promesse de Bail

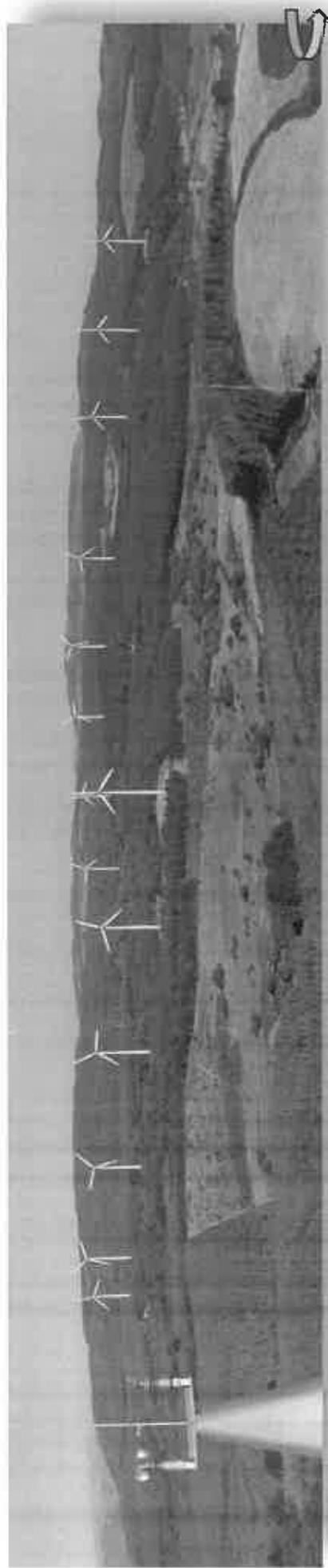
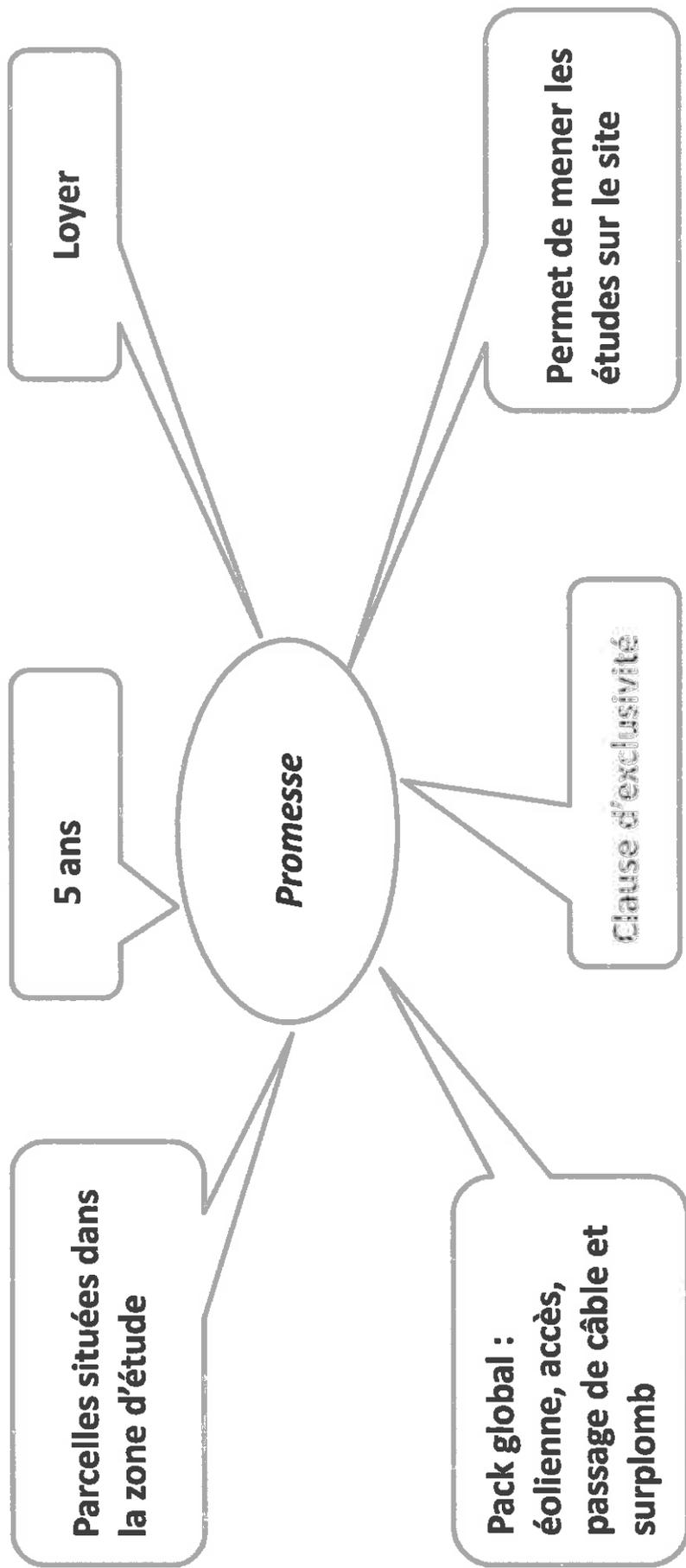
- Contrat qui engage les parties à signer un bail de longue durée si les études de faisabilité sont positives et si les autorisations administratives sont obtenues
- Accord de la commune pour l'installation d'éoliennes et/ou d'équipements associés
- Engagements de RES sur les conditions du bail (montant du loyer, indexation, ...)
- Si le projet ne peut se réaliser la promesse devient caduque



Bail emphytéotique

- Début du paiement des loyers et indemnités
- Permet de commencer les premières opérations de chantier
- Le Bail Emphytéotique est signé devant notaire

Les principales clauses de la promesse





Éolienne

- Loyer basé sur la puissance installée
- 5 000 € par MW installé
- Frais de garderie ONF (12%) pris en charge par RES



Surfaces créées

- Concerne création de pistes, aire de grutage, virages d'accès, ...
- Loyer basé sur la surface totale des emprises
- Aire de grutage 1 € par mètre carré (limité à 2 500€)
- Pistes d'accès : 1 € par mètre carré (limité à 20 000€)



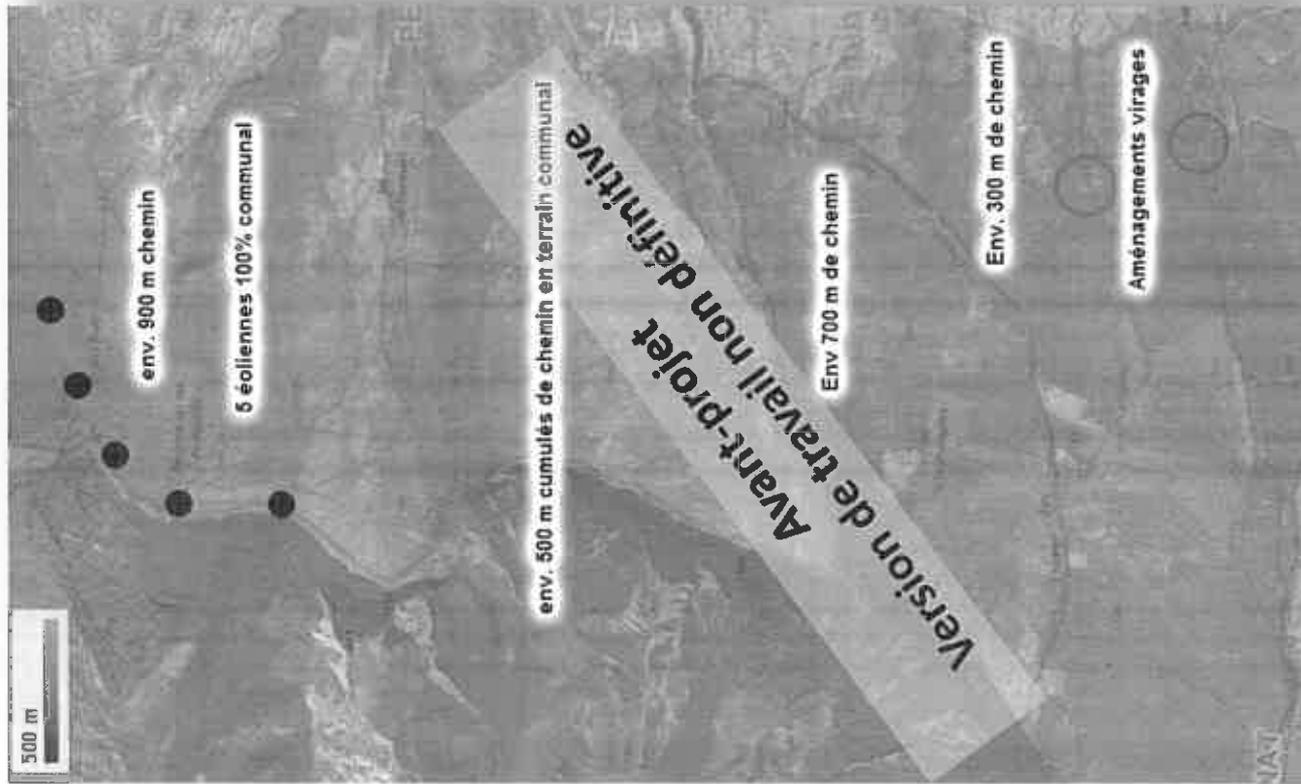
Poste de livraison et réseau souterrain

- Passage de câble : 1 € par mètre linéaire
- Poste de livraison : 1 000 € si hors aire de grutage



Amélioration pistes existantes

- 1 € par mètre linéaire



Sur la base de l'avant-projet

- 5 éoliennes
- 10 MW installé => 50 000 €/an
- 5 aires de grutages de 2 500 m² => 2500/aire = 12 500€/an

Accès

- Environ 2000 m de piste en forêt communale
- Bande roulante de 4,5 m mais 10 m d'arbre à arbre
- 2 000 x 10 = 20 000 m² => 20 000 €/an

Réseau électrique

- Environ 2000 m de câbles en forêt communale
- 2000 ml => 2 000 €/an
- Total : 50 000 + 12 500 + 20 000 + 2000 = 84 500 €**

- Indexation annuelle selon formule légale
- Versement d'une immobilisation à la signature
- Prise en charge des frais de garderie ONF (12%)

Mât de mesure

- 700 € annuels