

Protocole d'accord éolien

Contrats type relatifs à l'implantation d'éoliennes sur des parcelles agricoles

Approuvé le 24 octobre 2002

Entre

L'Assemblée Permanente des Chambres d'Agriculture

La Fédération Nationale des Syndicats d'Exploitants Agricoles

Le Syndicat des Energies Renouvelables

Le développement de la production d'électricité à partir de l'énergie éolienne connaît en France, à l'instar de très nombreux autres pays, un rapide développement. Répondant notamment aux préoccupations relatives à l'environnement et à la sécurité d'approvisionnement, la France s'est engagée au travers de la directive européenne 77/2001/CE à accroître nettement la part de l'électricité d'origine éolienne d'ici à 2010, le parc d'environ 100 mégawatts existant en 2002 devant passer à plus de 10 000 mégawatts à la fin de cette période. Afin de permettre le développement de cette énergie, la France s'est doté d'un dispositif législatif et réglementaire basé sur l'obligation d'achat par les distributeurs d'électricité de l'électricité produite par les énergies renouvelables, notamment par la force du vent, à un tarif fixé par l'Etat (cf. notamment la loi n°2000-108 du 10 février 2000 et arrêté du 8 juin 2001).

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

Dans ce contexte, le présent protocole d'accord a pour objet de proposer aux acteurs sur le terrain des contrats type permettant l'implantation d'éoliennes sur des parcelles agricoles. Ces documents, qui forment un ensemble indissociable, s'appliquent aux deux phases de développement d'un projet éolien : la période de faisabilité, d'une durée estimée de deux à cinq ans, qui fait référence aux études et démarches administratives permettant d'une part de conclure à la faisabilité d'une installation d'éolienne(s) sur le terrain projeté et d'autre part à sa définition précise, puis la période de construction, d'exploitation et de démantèlement des machines. Ces documents visent donc à servir de guide commun à l'usage de la profession agricole et des développeurs éoliens. A l'avenir, les parties signataires conviennent qu'elles pourront se réunir, à la demande de la plus diligente d'entre elles, afin de proposer des modifications à ces textes permettant de tenir compte de l'usage qui en aura été fait sur le terrain.

Fait à Paris, le 24 octobre 2002,

L'Assemblée Permanente des Chambres d'Agriculture
Représentée par son Président, Monsieur Luc Guyau

La Fédération Nationale des Syndicats d'Exploitants Agricoles
Représentée par son Président, Monsieur Jean-Michel Lemétayer

Le Syndicat des Energies Renouvelables
Représenté par son Président, Monsieur André Antolini

Contrat type à conclure dès le début de la période de faisabilité

L'an le

A

Maître notaire à soussigné

A reçu le présent acte authentique, à la requête de :

1°) A.....

Agissant en qualité de propriétaire(s), ou, d'usufruitier(s) et de nu-propriétaire(s)

ci-après dénommé(s) « **Le PROPRIETAIRE** »

2°) B.....

ci-après dénommé « **Le FERMIER** »

3°) C.....

ci-après dénommé « **La SOCIETE D'EXPLOITATION** »

CAPACITE

Les parties déclarent :

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

Les parties exposent ce qui suit :

EXPOSE

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » est une société ayant pour activité la production d'électricité par utilisation des énergies renouvelables, et notamment éolienne.

A ce titre, la « SOCIETE D'EXPLOITATION » a formé le projet, sous réserve du résultat des études de faisabilité et de l'obtention des autorisations nécessaires, de réaliser une installation d'éolienne(s), sur un site composé de divers terrains », **désigné dans l'annexe 1**, comprenant notamment un tènement foncier appartenant au « PROPRIETAIRE ».

Une installation d'éolienne(s) est généralement constituée de une ou plusieurs éoliennes, de fondations, d'un poste de livraison électrique, de chemins d'accès et de réseaux électriques enterrés. Cette installation que la « SOCIETE D'EXPLOITATION » se propose d'étudier sur le tènement foncier appartenant au « PROPRIETAIRE » est **décrite en annexe 2**.

D'un commun accord, le « PROPRIETAIRE » et le « FERMIER » souhaitent permettre à la « SOCIETE D'EXPLOITATION » d'étudier la faisabilité de ce projet d'installation d'éolienne(s) défini dans l'annexe 2 sous réserve des contraintes formulées par le « PROPRIETAIRE » et le « FERMIER » **définies dans l'annexe 3**.

L'étude d'une installation d'éolienne(s) porte sur différents domaines selon des étapes progressives :

Etudes de pré-faisabilité,

- pré-diagnostic environnemental,
- étude théorique du potentiel vent,
- analyse préliminaire du raccordement électrique,
-

Campagne de mesure de vent sur le site avec un ou des mâts de mesure. L'installation de mâts de mesure peut nécessiter une déclaration de travaux et dans ce cas l'autorisation formelle du « PROPRIETAIRE » du site et du « FERMIER » (cf. paragraphe « Objet » du « III-Mise à disposition » du présent contrat),

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

Campagne d'information et de communication,

Etude de raccordement électrique au réseau EDF,

Dépôt du permis de construire,

A l'issue de chaque étape, la « SOCIETE D'EXPLOITATION » évalue la faisabilité du projet et décide la poursuite de son développement.

L'ensemble de ces études peut se dérouler sur une période variant de 2 à 5 ans appelée dans les présentes « période de faisabilité ».

A l'issue de cette période, la « SOCIETE D'EXPLOITATION » décide de réaliser le projet d'installation d'éolienne(s) sous réserve qu'il corresponde à la description de l'**annexe 2** et aux contraintes formulées par le « PROPRIETAIRE » et le « FERMIER », **dans l'annexe 3**.

Cette opération entre dans le strict champ du droit privé, elle ne fait notamment l'objet d'aucune déclaration d'utilité publique.

Il est précisé que les annexes font partie intégrante du contrat.

I - RESILIATION PARTIELLE DU BAIL RURAL

Objet

Le « PROPRIETAIRE » et le « FERMIER » déclarent purement et simplement résilier partiellement à compter du le bail du ci-joint,

Savoir sur les parcelles ci-après désignées :

a) Désignation

Sur la commune de

Une superficie de *x ares / la totalité de la parcelle servant d'emprise* n° Lieudit (références cadastrales)

b) Origine de propriété

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

Fermage

Compte tenu de la faible superficie sur laquelle porte la résiliation, le « FERMIER » s'engage à renoncer à toute action en révision du fermage portant sur l'ensemble des terres louées pour diminution de la superficie louée, du fait du présent acte.

Indemnité

Cette résiliation a lieu sans indemnité de la part du « PROPRIETAIRE ».

Publicité foncière
(seulement en cas de bail principal déjà publié)

La présente résiliation sera publiée au bureau des hypothèques de

II - CONVENTION de PRET

Objet

Le bien sur lequel porte la résiliation étant libre de toute occupation, le « PROPRIETAIRE » consent, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit au « FERMIER », qui accepte, une convention de prêt sur ledit bien dont la désignation figure dans la partie I « Résiliation partielle du bail ».

La présente convention est passée à titre précaire et en conséquence, elle exclut toute possibilité pour les parties d'invoquer les dispositions du statut du fermage.

Durée

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de un an, tacitement reconduite d'année en année. Elle s'éteindra de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé, à l'issue de l'année culturale au cours de laquelle la période de faisabilité aura pris fin, soit à la plus proche des dates suivantes :

- à l'issue d'un délai de 5 (cinq) ans, à compter de ce jour,
- par la décision de la « SOCIETE D'EXPLOITATION » d'abandonner ou de réaliser le projet, qui en aura informé par écrit le « PROPRIETAIRE » et le « FERMIER ».

Redevance

La présente convention est consentie à titre gratuit.

III - MISE A DISPOSITION

Objet

Dès à présent, le « PROPRIETAIRE » et le « FERMIER » consentent,

A la « SOCIETE D'EXPLOITATION », sur le bien désigné, au paragraphe « Objet » du « I- Résiliation partielle du bail rural », savoir :
une superficie de *x ares / la totalité de la parcelle servant d'emprise n°* Lieudit
..... (références cadastrales),

Etant précisé que cette parcelle peut faire l'objet d'engagements contractuels d'ordre public ou privé de l'exploitant (PAC, CTE, ICHN,...). Ces engagements sont listés par le « PROPRIETAIRE » et le « FERMIER » **en annexe 3**,

Les pouvoirs et autorisations habilitant la « SOCIETE D'EXPLOITATION » à :

- installer, de manière provisoire, sous sa responsabilité, un ou plusieurs mâts(s) de mesure nécessaire(s) à la réalisation des études de faisabilité et l'autoriser en conséquence à déclarer ces travaux et à y accéder régulièrement pour effectuer des relevés sur une période minimum de 1 an
- plus généralement, procéder à toutes études sur le site (sondages, géomètre, ...)

Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le « PROPRIETAIRE » et le « FERMIER » s'engagent à réitérer ces pouvoirs dans toute autre forme éventuellement requise, dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite par la « SOCIETE D'EXPLOITATION ».

Durée

Cette mise à disposition est conclue pour une durée de 5 (cinq) années à compter de ce jour. Elle s'éteindra :

- soit de plein droit à l'issue d'un délai de 5 (cinq) ans à compter de ce jour,
- soit par décision de la « SOCIETE D'EXPLOITATION » d'abandonner ou de réaliser le projet qui en informera par lettre recommandée avec accusé de réception le « PROPRIETAIRE » et le « FERMIER ».

En cas d'abandon du développement du projet par la « SOCIETE D'EXPLOITATION », tel que prévu au contrat, et au plus tard à l'issue du délai de cinq ans, la « SOCIETE D'EXPLOITATION » s'engage à retirer le ou les mâts de mesures dans un délai de 90 jours.

Indemnités

Indemnités d'immobilisation :

1.1 A défaut pour la « SOCIETE D'EXPLOITATION » d'avoir levé l'option consistant à décider de poursuivre le projet au plus tard à l'issue de la mise à disposition, comme il est dit à l'article ci-dessus, cette dernière versera au « PROPRIETAIRE » une somme forfaitaire et globale de cinq cents euros (500 €) à titre d'indemnité d'immobilisation.

1.2 Toutefois, la « SOCIETE D'EXPLOITATION » pourra, sans avoir à payer aucune indemnité d'immobilisation, renoncer au bénéfice de la présente promesse, soit pendant sa durée, soit à son terme, dans les cas ci-après :

- si le résultat des campagnes de mesure du potentiel éolien du site laissait apparaître une vitesse moyenne de vent inférieur à 6 m/s ;
- si le Site se révélait grevé d'une quelconque charge, servitude, sujétion, contrainte etc.... affectant la faisabilité technique ou financière du projet d'installation d'éolienne(s) ;
- si la « SOCIETE D'EXPLOITATION » n'obtenait pas, au plus tard à l'issue de la mise à disposition, un permis de construire définitif portant sur la ou les éoliennes, étant précisé que la « SOCIETE D'EXPLOITATION » s'engage à mettre en oeuvre toutes les diligences requises en vue d'obtenir cette autorisation.

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » s'engage à informer sans délai le « PROPRIETAIRE » et le « FERMIER » de la survenance de l'un des faits ci-dessus s'il le considère comme de nature à

remettre en cause le projet d'installation d'éolienne(s). Toutefois, dans cette hypothèse, la « SOCIETE D'EXPLOITATION » devra justifier cette remise en cause par la production d'un rapport émanant d'un expert indépendant établi aux frais de la « SOCIETE D'EXPLOITATION ».

Indemnités pour éventuels dégâts :

Tous les dégâts occasionnés sur les parcelles cultivées pendant la période d'étude ou de travaux (élargissement de piste, création d'aires de stationnement d'engins, d'aires de grutage, création de chemins d'accès, ...) entraînant tous types de dommages et notamment la destruction des récoltes en cours et des conséquences du non respect des contraintes d'ordre public ou privé indiquées ci-avant inhérentes aux parcelles, feront l'objet d'une indemnité de compensation de la perte d'exploitation, payée au « FERMIER » par la « SOCIETE D'EXPLOITATION ».

Celle-ci sera calculée sur la base des tarifs de la chambre d'agriculture du département sur lequel se trouve le terrain mis à la disposition de la « SOCIETE D'EXPLOITATION ».

Cette indemnité ne revêt pas le caractère d'un loyer.

Etat des lieux

Les parties déclarent qu'un état des lieux a été établi contradictoirement entre elles faisant l'objet de l'**annexe 4** du présent contrat.

Remise en état

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » s'engage à remettre en état le bien mis à sa disposition suivant l'état des lieux établi à l'entrée, au plus tard 90 jours après signification de l'abandon du projet par la « SOCIETE D'EXPLOITATION ».

Années culturales

A la demande de la « SOCIETE D'EXPLOITATION », le « FERMIER » s'engage à lui transmettre, par écrit, le planning de l'année culturale à venir sur la parcelle supportant l'emprise du mât, puis sur les parcelles concernées par la réalisation de l'installation d'éolienne(s).

Engagements des Parties liés à la décision d'implanter des éoliennes

Dans le cas où la « SOCIETE D'EXPLOITATION » décide d'implanter la ou les éoliennes, elle devra signifier par écrit, avec accusé de réception, au « FERMIER » et au « PROPRIETAIRE », sa décision de développer le projet et précisera notamment :

- les emprises au sol du projet pendant la phase des travaux d'implantation et de construction,
- les emprises au sol des installations pendant la période d'exploitation, y compris les éventuels chemins d'accès à créer et les servitudes de réseaux enterrés,
- La réitération de l'engagement ci-après.

Si le projet définitif ne correspond pas au projet initial défini en annexe 2 ou ne respecte pas les contraintes exprimées à l'annexe 3, le présent contrat est résilié de plein droit. Les parties au contrat peuvent toujours, si elles sont d'accord, poursuivre le développement du projet.

Dans l'hypothèse où le projet définitif correspond au projet initial, les parties conviennent dans un délai de 30 jours des éventuelles modifications à apporter au projet présenté, notamment concernant l'emplacement de ou des éoliennes et du ou des chemins d'accès.

En cas de désaccord, la partie la plus diligente pourra saisir une commission ad hoc dont la composition, le fonctionnement et les pouvoirs sont définis dans l'annexe 5.

Dans les limites du descriptif du projet d'installation d'éolienne(s), tel que décrit en annexe 2 et des contraintes exprimées à l'annexe 3, le « PROPRIETAIRE » et le « FERMIER », s'engagent à accepter une solution concernant l'installation d'éolienne(s).

Sous réserve d'un accord sur le projet définitif intervenu selon les conditions décrites précédemment les parties conviennent des engagements suivants :

a) engagements de la « SOCIETE D'EXPLOITATION » :

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » s'engage à signer :

- Avec le « PROPRIETAIRE », le bail dont le projet demeure ci-joint annexé et déclare en accepter toutes les clauses et conditions,**
- Avec le « FERMIER », la convention d'indemnisation, dont le projet demeure ci-joint annexé et déclare en accepter toutes les clauses et conditions.**

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

b) engagements du « PROPRIETAIRE » :

Le « PROPRIETAIRE » s'engage à autoriser la « SOCIETE D'EXPLOITATION » à déposer la demande de permis de construire ainsi que toutes les autorisations administratives qu'impliquent la réalisation du projet d'installation d'éolienne(s).

Le « PROPRIETAIRE » s'engage à signer avec la « SOCIETE D'EXPLOITATION », le bail dont le projet demeure ci-joint annexé et déclare en accepter toutes les clauses et conditions.

c) engagements du « FERMIER » :

Le « FERMIER » s'engage à accepter, sans réserve, la résiliation de son bail sur les superficies nécessaires à l'installation de la ou des éolienne(s).

Le « FERMIER » s'engage à signer avec la « SOCIETE D'EXPLOITATION » le contrat d'indemnisation dont le projet demeure ci-joint annexé et déclare en accepter toutes les clauses et conditions.

Précision étant ici faite que ces trois contrats (résiliation du bail rural, bail de droit commun et convention d'indemnisation) sont demeurés ci-joints annexé (annexe 6).

IV – PROMESSES SYNALLAGMATIQUES

La réalisation du projet d'installation d'éolienne(s) dépend de l'issue de l'étude de faisabilité. Pour appréhender cet aléa, le « FERMIER » et le « PROPRIETAIRE » conviennent les promesses synallagmatiques (ci-après) sous conditions suspensives :

1) Promesse de bail rural

a) Objet

Le « PROPRIETAIRE » promet de donner à bail rural par réintégration dans le bail du ci-dessus désigné, les « x » ares, ci après désignés.

Le « FERMIER », accepte et prend l'engagement de se porter locataire.

b) Désignation

Sur la commune de

Une superficie de *x ares / la totalité de la parcelle servant d'emprise* n° Lieudit (références cadastrales)

c) Condition suspensive

La présente promesse est soumise à la condition suspensive suivante :

- Abandon du projet d'installation d'éolienne(s) par la « SOCIETE D'EXPLOITATION », au terme de la mise à disposition ou antérieurement par une lettre recommandée avec avis de réception de la « SOCIETE D'EXPLOITATION » au « PROPRIETAIRE » et au « FERMIER ».

2) Promesse de résiliation

a) Objet

Le « PROPRIETAIRE » s'engage à résilier partiellement le bail sur les superficies nécessaires à l'installation d'éolienne(s).

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

b) Condition suspensive

La présente promesse est soumise à la condition suspensive suivante :

Décision expresse de réalisation du projet d'installation d'éolienne(s) par la « SOCIETE D'EXPLOITATION » réitérant son engagement à signer :

- Avec le « PROPRIETAIRE », le bail dont le projet demeure ci-joint annexé et déclare en accepter toutes les clauses et conditions,
- Avec le « FERMIER », le contrat d'indemnisation, dont le projet demeure ci-joint annexé et déclare en accepter toutes les clauses et conditions

c) Date d'effet

La résiliation fera l'objet d'un acte de résiliation concomitant à :

- La signature de la convention d'indemnisation ci-joint par la « SOCIETE D'EXPLOITATION ».
- Et à la signature du bail ci-joint dans le quel le « PROPRIETAIRE » s'engage à remettre à l'agriculture la terre louée après la remise en état par la « SOCIETE D'EXPLOITATION »

La résiliation prendra effet à la fin de l'année culturale au cours de laquelle la décision de réaliser le projet aura été signifiée par la « SOCIETE D'EXPLOITATION » dans la mesure où l'acte de résiliation, le bail et la convention d'indemnisation ci-dessus désignés auront été établis et signés.

d) Fermage

Le « FERMIER » s'engage à ne pas solliciter une diminution du fermage à l'hectare au motif de la gêne occasionnée par la ou les éoliennes.

SUBSTITUTION

Durant la période de faisabilité, chacune des parties peut substituer une autre personne, à charge pour cette partie d'en avvertir les autres, sous réserve de l'engagement du substitué de respecter l'intégralité des termes et conditions du présent contrat.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties déclarent élire domicile en l'étude de maître, notaire soussigné.

FRAIS

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

« La SOCIETE D'EXPLOITATION »

« Le PROPRIETAIRE »

« Le FERMIER »

ANNEXE 1

DÉSIGNATION DES SURFACES CONCERNÉES PAR L'IMPLANTATION D'ÉOLIENNE(S)

ANNEXE 2

DESCRIPTION INITIALE DE L'INSTALLATION D'ÉOLIENNE(S)

- Le nombre de machines implantées sur les parcelles considérées sera compris entre et .
- L'emprise au sol, autour de chaque machine, comprenant les dimensions externes du massif sera d'environ :
- Les chemins d'accès existant seront éventuellement utilisés pour l'exploitation de l'installation d'éolienne(s). Le cas échéant, ils seront renforcés et élargis, dans la limite de m de large.
- Des nouveaux chemins d'accès seront éventuellement créés pour l'exploitation de l'installation d'éolienne(s). La longueur maximale cumulée des nouveaux chemins, sur les parcelles considérées, sera de .
- Des réseaux enterrés pour les câblages de l'installation d'éolienne(s) seront mis en place à une profondeur minimum de 0,80 m.
- Un poste de livraison sera éventuellement implanté sur les parcelles considérées. Les dimensions maximales du poste seront de :
- Un ou des mâts de mesures sera(ont) implanté(s) pendant la phase d'étude. L'emprise au sol d'un mat de mesure (compte tenu des câbles de soutien) sera d'environ : .
- Un mât de mesure sera éventuellement implanté pendant la phase d'exploitation de l'installation d'éolienne(s). L'emprise au sol du mât de mesure (compte tenu des câbles de soutien) sera d'environ : .
- Pendant la phase de travaux, des aménagements provisoires pourront être mis en place par la « SOCIETE D'EXPLOITATION », et notamment :
 - Chemins d'accès provisoires, d'une largeur de m.
 - Zones de grutages : m carrés
 - Zone de stockage et de stationnement d'engins : m carrés
- A compléter, le cas échéant

ANNEXE 3

**CONTRAINTES FORMULÉES PAR LE « PROPRIETAIRE » ET LE
« FERMIER »**

ANNEXE 4

ÉTAT DES LIEUX

ANNEXE 5

COMMISSIONS DE CONCILIATION

- **Commission départementale de conciliation**

Composition

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

Fonctionnement

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

Pouvoirs

La commission examine les points de désaccord survenus entre les parties pendant le délai de 30 jours prévu à l'alinéa 3 du paragraphe « Engagements des parties liés à la décision d'implanter des éoliennes » du titre III « Mise à disposition » du contrat type à conclure dès le début de la période de faisabilité
Elle entend en tant que de besoin les parties au contrat. Elle dispose de toute mesure d'instruction nécessaire à sa mission.

Décision

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

Recours

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

- **Commission nationale de conciliation**

Saisine

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

Composition

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

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

Fonctionnement

La commission se réunit à la demande de la commission départementale

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

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

Pouvoirs

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

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

Décision

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

ANNEXE 6

CONTRATS À CONCLURE AU DÉBUT DE LA PÉRIODE D'EXPLOITATION DES ÉOLIENNES

**PREMIER CONTRAT entre le « PROPRIETAIRE » et le « FERMIER » :
RESILIATION DE BAIL RURAL**

L'an.....le

A.....

Maître....., notaire àsoussigné

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

1°) A.....

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

2°) B.....

Ci-après désigné « **Le FERMIER** »

CAPACITE

Les parties déclarent :

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

Lesquels préalablement au présent acte constituant un avenant au bail rural du
enregistré lepublié le

Exposent ce qui suit :

EXPOSE

En vertu d'un contrat du le « PROPRIETAIRE » et le « FERMIER » ont concédé à une société d'exploitation d'éoliennes une convention de mise à disposition afin d'étudier la faisabilité d'un projet éolien.

La société d'exploitation a adressé un courrier en date duau « PROPRIETAIRE » et au « FERMIER » contenant sa décision de réaliser le projet d'installation d'éolienne(s), en vertu d'un contrat de mise à disposition duenregistré le.....

La condition suspensive de la promesse de résiliation de bail étant ainsi réalisée, les parties conviennent ce qui suit :

OBJET

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

Désignation

Commune de, parcelles cadastrées sectionnuméro.....lieudit « ».

Document d'arpentage :

Ces parcelles proviennent de la division de la parcelle cadastrée sectionnuméro.....lieudit « ». ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage demeuré ci-joint annexé, établi par Maître....., Géomètre-Expert à(annexe 1 bis)

Origine de propriété

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

INDEMNITE

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

FERMAGE

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

DATE D'EFFET

La résiliation prendra effet à la fin de l'année culturale en cours.

PUBLICITE FONCIERE
(en cas de bail principal déjà publié)

La présente résiliation sera publiée au bureau des hypothèques de

DECLARATIONS FISCALES

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

FRAIS – ENREGISTREMENT – HYPOTHEQUES

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacune des parties déclare vouloir faire élection de domicile chez Me

Dont acte sur pages

« Le PROPRIETAIRE »

« Le FERMIER »

Annexe 1 bis

Document d'arpentage

DEUXIEME CONTRAT entre le « PROPRIETAIRE » et la « SOCIETE D'EXPLOITATION » : **BAIL DE DROIT COMMUN**

L'an.....le

A.....

Maître....., notaire àsoussigné

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

1°) A.....

Agissant en qualité de propriétaire, ou, d'usufruitiers et de nu-propriétaires indivis

Ci-après dénommé(s) « **Le PROPRIETAIRE** »

2°) **B.....**

Ci-après désigné « **La SOCIETE D'EXPLOITATION** »

CAPACITE

Les parties déclarent :

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

EXPOSE

En vertu d'un contrat du le « PROPRIETAIRE » a mis à disposition au profit de la « SOCIETE D'EXPLOITATION » un terrain afin d'étudier la faisabilité d'un projet éolien.

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » a adressé un courrier en date duau « PROPRIETAIRE » contenant sa décision de réaliser le projet d'installation d'éolienne(s).

Cette installation est décrite dans l'annexe 1 ter.

En conséquence, les parties conviennent ce qui suit :

OBJET DU BAIL

Le « PROPRIETAIRE » loue à la « SOCIETE D'EXPLOITATION », qui accepte, le bien dont la désignation suit.

Désignation

Sur la commune de

Parcelles cadastrées sectionnuméro.....lieudit « ».

Renseignements sur le bien loué

a) Renseignements d'urbanisme

Il a été obtenu, en vue de la présente location,

- un certificat d'urbanisme, délivré le, demeuré ci-après annexé duquel il résulte.....; (**annexe 2 ter**)

- une note de renseignement d'urbanisme délivrée par la mairie de le

- autres renseignements d'urbanisme.....

b) Servitudes

Le « PROPRIETAIRE » déclare que le bien loué n'est grevé d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

(Ou déclaration d'une servitude s'il y en a une : recopier l'acte qui la constitue)

c) Renseignements hypothécaires

(indiquer les renseignements).....Ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire délivré par le bureau des hypothèques de, le (**annexe 3 ter**)

Effet relatif

Le bien, objet du présent bail appartient au « PROPRIETAIRE » pour l'avoir acquis lepar acte reçu par Maître, notaire àlepublié au bureau des hypothèques de,le, volume, numéro.....

Origine de propriété

Une note sur l'origine de propriété est demeurée ci-jointe et annexée après mention. (**annexe 4 ter**)

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de ... années (minimum de 15 années) à compter de la date de mise en service de l'installation d'éolienne(s).

Renouvellement

1°) Premier renouvellement :

Trois ans avant la date d'échéance du bail, la « SOCIETE D'EXPLOITATION » pourra solliciter et obtenir l'accord exprès du « PROPRIETAIRE » pour le renouvellement dudit bail pour une durée de (minimum de 15 ans).

Si la demande de renouvellement est faite moins de 3 ans avant l'expiration du bail, le « PROPRIETAIRE » peut accepter ou refuser ce renouvellement, le refus du « PROPRIETAIRE » n'a pas à être motivé et son silence ne vaut pas acceptation.

2°) Renouvellement ultérieur :

Avant l'expiration du bail initial renouvelé, la « SOCIETE D'EXPLOITATION » pourra solliciter l'accord exprès du « PROPRIETAIRE » pour le renouvellement du bail pour une durée à convenir entre les parties. Le refus du « PROPRIETAIRE » n'a pas à être motivé et son silence ne vaut pas acceptation.

Causes de résiliation de plein droit

- Force majeure (les difficultés financières de la « SOCIETE D'EXPLOITATION » ne constituent pas un cas de force majeure)
- Non production d'un document attestant des garanties financières dans un délai de 15 jours après la signature du présent bail
- Non renouvellement des garanties financières

- En cas d'annulation ou d'abrogation, totale ou partielle de l'un ou plusieurs des textes visant le contrat d'achat d'électricité (loi n°23000-108 du 10 février 2000, décret 2000-877 du 7 septembre 2000, décret 2000-1196 du 6 décembre 2000, décret 2001-410 du 10 mai 2001 et arrêté du 8 juin 2001), ayant pour conséquence une modification substantielle du contrat d'achat d'électricité : modification de la durée du contrat d'achat d'électricité, modification de la rémunération.
- Arrêt définitif, total ou partiel, de l'exploitation de ou des éoliennes, pour des raisons externes motivées :
 - modification légale, réglementaire ... affectant les autorisations, permis ou licences nécessaires à l'exploitation de ou des éoliennes,
 - destruction totale de l'installation d'éolienne(s) par les intempéries, au delà des limites fixées par le constructeur,
 - destruction partielle ou totale du réseau de transport d'électricité, nécessitant une interruption longue de l'exploitation de ou des éoliennes.

DATE D'EFFET

Le présent bail prendra effet à la fin de l'année culturale en cours.

LOYER

Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de ... euros.
Les loyers pratiqués font l'objet de **l'annexe 5 ter**

Paiement du loyer

Le loyer est dû à la date d'effet du présent bail et jusqu'au démantèlement complet de l'installation d'éolienne(s) (tel que défini ci-après au paragraphe « Restitution des lieux »).
Le loyer convenu est payable annuellement, d'avance à la date d'anniversaire de la date d'effet du contrat définie à l'alinéa précédent, entre les mains du « PROPRIETAIRE ».

Ce loyer fera l'objet d'une révision à chaque date anniversaire du point de départ du bail, selon la formule définie à **l'annexe 6 ter** aux présentes.

Le « PROPRIETAIRE » sera tenu de délivrer gratuitement quittance.

Toute quittance, remise lors de paiement par chèque, le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

Tout retard dans le règlement du loyer ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais impartis donne lieu après mise en demeure faite par lettre recommandée avec accusé de réception et restée infructueuse quinze jours après réception de cette lettre, au versement d'un intérêt de retard égal au taux EURIBOR 1 (un) mois + 2 (deux) pour cent à compter de la date de paiement prévue.

ETAT DES LIEUX LOUES

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation du bien loué à l'activité envisagée ou par des vices cachés.

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir visités : un contrat contradictoire de cet état des lieux a été établi le.....et annexé au présent contrat. (**annexe 7 ter**)

Un autre état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties ou par acte d'huissier lors de l'expiration de la location.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » s'engage à implanter dans le délai dean(s)éolienne(s) conformément au projet définitif et au plan ci-joints.

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » ne pourra utiliser les lieux loués que pour cet usage et ils ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage. Ainsi, il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle sus-indiquée.

AUTORISATION DE TRAVAUX

Le « PROPRIETAIRE » autorise la réalisation par la « SOCIETE D'EXPLOITATION » des travaux d'aménagement du site et de construction d'une ou de plusieurs éoliennes ainsi que toutes installations induites nécessaires à l'exploitation des lieux.

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » fait son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives qui s'avèrent nécessaires à la réalisation du projet.

Le « PROPRIETAIRE » autorise expressément la « SOCIETE D'EXPLOITATION » à effectuer toutes les démarches à cet effet et en particulier à déposer un permis de construire.

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » s'engage à informer le « PROPRIETAIRE » avant le démarrage des travaux.

Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le « PROPRIETAIRE » s'engage à réitérer ces pouvoirs dans toute autre forme éventuellement requise, dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite par la « SOCIETE D'EXPLOITATION ».

OBLIGATIONS

Obligations de la « SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION »

a) Impôts et taxes

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » acquittera ses impôts personnels : taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels elle est et sera assujettie personnellement et dont le « PROPRIETAIRE » pourrait être responsable pour elle et au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, et elle devra justifier de leur acquit au « PROPRIETAIRE » à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail.

b) Entretien, travaux et réparations

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles elle est tenue aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail. Notamment, de maintenir à ses frais les installations de façon à ce qu'elles conviennent toujours parfaitement à l'usage auquel elles étaient destinées initialement.

c) Modalités de jouissance

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » devra jouir des lieux en bon père de famille. Elle veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Elle devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance.

d) Visite des lieux

En cours de bail, la « SOCIETE D'EXPLOITATION » devra laisser le « PROPRIETAIRE », ou son représentant, pénétrer sur les parcelles louées, et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance.

e) Assurances et responsabilités

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » devra s'assurer contre les risques liés à son activité et le justifier à chaque réquisition du bailleur.

Elle demeure seule responsable des accidents ou dommages qui peuvent résulter de l'exécution des travaux ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Elle déclare être assurée à cet effet.

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

f) Changement d'état ou de statut juridique de la société d'exploitation

En cas de modification des statuts de la « SOCIETE D'EXPLOITATION » (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au « PROPRIETAIRE » dans le mois de la modification, le changement intervenu.

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » se réserve la possibilité de céder ses droits ou de substituer tout tiers ou société de son choix qui devront respecter les termes du contrat dans leur intégralité.

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » s'engage à informer au préalable le « PROPRIETAIRE » de toute substitution, cession ou sous-location envisagée.

g) Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour la « SOCIETE D'EXPLOITATION » constitueront pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution du présent bail une charge solidaire et indivisible ; notamment en cas de dissolution de la société avant la fin du bail. Le coût des différentes significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Obligations du « PROPRIETAIRE »

a) Vices cachés :

Le « PROPRIETAIRE » ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol et le sous-sol.

b) Jouissance paisible :

Le « PROPRIETAIRE » s'engage à assurer la jouissance paisible des parcelles louées à la « SOCIETE D'EXPLOITATION ».

De plus, le « PROPRIETAIRE » s'engage également à conférer à la « SOCIETE D'EXPLOITATION » toutes servitudes de passage de réseaux nécessaires au raccordement EDF sur les parcelles ci-avant désignées, à accepter la création d'éventuels chemins d'accès et s'engage à donner à la « SOCIETE D'EXPLOITATION » libre accès au terrain pour la construction et l'exploitation de l'installation d'éolienne(s), selon les emprises décrites en **annexe 2**.

c) le « PROPRIETAIRE » informe au préalable la « SOCIETE D'EXPLOITATION » de tout changement ou modification le concernant (vente, cession de bail, ...). Il s'engage à transmettre au tiers acquéreur les obligations résultant des présentes.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou prestations qui constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou de l'autre des clauses et conditions du présent bail qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées à la « SOCIETE D'EXPLOITATION » par la loi ou les règlements, le « PROPRIETAIRE » peut adresser une première mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si cette lettre reste sans effet dans le délai d'un mois à compter de sa réception par la « SOCIETE D'EXPLOITATION », le « PROPRIETAIRE » pourra alors adresser une seconde mise en demeure dans les mêmes formes que la première.

Si cette seconde mise en demeure reste sans effet dans le délai d'un mois à compter de sa réception par la « SOCIETE », le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, la « SOCIETE D'EXPLOITATION » se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par la « SOCIETE D'EXPLOITATION » d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recettes.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance restera acquis au « PROPRIETAIRE » à titre d'indemnité.

RESTITUTION DES LIEUX

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » devra assurer le démantèlement du site, au plus tard un an après la fin de la période d'exploitation.

La remise en l'état initial se fera sur confrontation du document d'état des lieux établi avant travaux par l'expert.

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » sera tenue de remettre le terrain en état conformément à l'état des lieux initial, dans la limite de 1,20 mètre de profondeur pour ce qui concerne les fondations des ouvrages.

Une fois les lieux restitués conformément à l'état des lieux d'entrée, le « PROPRIETAIRE » devra les destiner à l'agriculture.

En cas de mise en location, il s'engage à donner la préférence à l'exploitant des parcelles jouxtant pour la totalité celles servant d'emprise à l'exploitation de l'installation d'éolienne(s).

GARANTIES FINANCIERES

Dans un délai de quinze jours à compter de la signature du présent bail, la « SOCIETE D'EXPLOITATION » transmet au « PROPRIETAIRE » un document attestant la constitution d'une **garantie financière**.

Cette garantie financière sera explicitement dédiée au démantèlement de l'installation d'éolienne(s) et à la remise en état du terrain.

La garantie financière sera établie sous forme de caution bancaire ou de dépôt de garantie inscrit dans un compte au nom du propriétaire.

Tous les 5 ans, le montant de la garantie financière sera indexé suivant la même formule d'indexation que le loyer, jointe en annexe.

Le montant de la garantie financière sera calculé d'après la déclaration de l'investisseur et compte tenu du coût de la remise en état du site après exploitation qui comprend le démontage, l'évacuation du matériel, le recyclage, la démolition de la semelle, jusqu'à 1,20 mètres de profondeur, la mise en décharge et la remise en état du terrain, et en fonction de la puissance électrique totale de l'installation d'éolienne(s). Elle ne sera jamais inférieure à 10 000 € par MW installé.

Les garanties financières doivent couvrir la totalité de la durée du bail en cours, augmentée de 12 mois.

Les garanties financières doivent être renouvelées au moins trois mois avant leur échéance. A défaut, le « PROPRIETAIRE » peut obtenir judiciairement leur mise en œuvre.

Les garanties financières sont mises en œuvre en cas de non exécution par la « SOCIETE D'EXPLOITATION » des dispositions prévues au paragraphe « Restitution des lieux ».

En cas de remise en état tardive ou non exécutée, le « PROPRIETAIRE » pourra en outre demander des dommages et intérêts pour le préjudice causé et notamment si elle empêche la relocation du bien loué.

DECLARATIONS FISCALES

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

FRAIS – ENREGISTREMENT – HYPOTHEQUES

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

La société devra, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacune des parties déclare vouloir faire élection de domicile chez Me

DONT ACTE SUR PAGES

« La SOCIETE D'EXPLOITATION »

« Le PROPRIETAIRE »

Annexe 1 ter

Description de l'installation d'éolienne(s)

Annexe 2 ter
Certificat d'urbanisme

Annexe 3 ter

Renseignements hypothécaires

Annexe 4 ter

Origine de propriété

Annexe 5 ter

Loyers pratiqués

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

Les parties signataires du « Protocole d'accord éolien » suggèrent la fixation d'un loyer compris entre 1 200 et 1 670 € par an et par MW, selon les conditions d'implantation de l'installation d'éolienne(s).

Annexe 6 ter

Révision du loyer

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

$$L = 0,4 + 0,4 \frac{ICHTTS1}{ICHTTS1_0} + 0,2 \frac{PsdA}{PsdA_0}$$

Formule dans laquelle :

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

2° - Psd A est la dernière valeur connue au 1er novembre de l'indice des produits et services divers A,

3° - ICHTTS1₀ et PsdA₀ sont les dernières valeurs connues à la date de la signature du contrat de vente d'électricité à EDF. Elles figurent à l'article 6 des conditions particulières du contrat d'achat.

A titre d'exemple, à la date de parution de l'arrêté du 8 juin 2001, les valeurs des indices étaient :

ICHTTS1₀ = 110,8 (BOCCRF n°8 du 24 mai 2001)

PsdA₀ = 111,8 (BOCCRF n°7 du 23 mai 2001)

Ainsi, chaque année le loyer sera indexé suivant la formule suivante :

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

Où :

Loyer₁ = loyer à payer l'année considérée

Loyer₀ = loyer de référence, tel qu'indiqué au présent contrat

Annexe 7 ter

Etat des lieux

TROISIEME CONTRAT entre le « FERMIER » et la « SOCIETE D'EXPLOITATION » : CONVENTION D'INDEMNISATION

L'an.....le

A.....

Maître....., notaire àsoussigné

A reçu le présent acte authentique d'indemnisation , à la requête de :

1°) A.....

Ci-après désigné « **Le FERMIER** »

2°) B.....

Ci-après désigné « **La SOCIETE D'EXPLOITATION** »

CAPACITE

Les parties déclarent :

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

Lesquels préalablement au présent acte constituant un avenant au bail rural du
enregistré lepublié le

Exposent ce qui suit :

EXPOSE

En vertu d'un contrat de bail en date du un terrain a été loué à la « SOCIETE D'EXPLOITATION » afin d'exploiter une installation d'éolienne(s).

OBJET

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » s'engage à indemniser le « FERMIER » pour la gêne occasionnée lors des phases de construction puis d'exploitation de l'installation d'éolienne(s) :

Phase travaux :

- Elargissement de pistes ou chemins d'accès,
- Mise en place de pistes ou chemins d'accès provisoires,
- Aires de stationnement d'engins,
- Aires de grutages,
- Mise en place de pistes ou chemins d'accès permanents, pour la phase d'exploitation,
- Mise en place de servitudes : réseaux enterrés,.....
-

Phase exploitation :

- Survol des terrains exploités par le « FERMIER »,
- Accès aux installations par les chemins existants et à créer, pour exploitation et maintenance préventive courante,
- Existence de servitudes à créer : réseaux enterrés,
- Mise en place exceptionnelle et provisoire d'aires de grutages, pour maintenances lourdes éventuelles
- ...

Les aires, chemins et servitudes concernés sont décrits en **annexe 1 quater**

MONTANT DE L'INDEMNITE

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » s'engage à verser une indemnité annuelle de ... euros en contrepartie des gênes ci-dessus décrites et par analogie aux barèmes établis par les chambres d'agriculture.

Les indemnités pratiquées font l'objet de l'**annexe 2 quater**

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

DATE D'EFFET

La présente convention prend effet à la fin de l'année culturelle en cours

PAIEMENT

L'indemnité convenue est payable annuellement, d'avance à la date de fin de l'année culturelle en cours, date d'effet des présentes, entre les mains du « FERMIER ».

L'indemnité est due à partir de la date de début des travaux de l'installation d'éolienne(s) et jusqu'au démantèlement complet de celle-ci.

Cette indemnité fera l'objet d'une révision à chaque date anniversaire du point de départ du bail, selon la formule annexée aux présentes (**annexe 3 quater**).

« Le FERMIER » sera tenu d'en accuser réception.

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

DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est consentie et acceptée et durera tant que la « SOCIETE D'EXPLOITATION » exploitera l'installation d'éolienne(s) et tant que le « FERMIER » exploitera les terres jouxtant l'installation d'éolienne(s).

DEVOIR D'INFORMATION

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

Par ailleurs, en cas de modification des statuts de la « SOCIETE D'EXPLOITATION » (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au « FERMIER » dans le mois de la modification, le changement intervenu.

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

La « SOCIETE D'EXPLOITATION » s'engage à informer au préalable le « FERMIER » de toute substitution, cession ou sous-location envisagée.

CESSION ET RESILIATION DE LA CONVENTION D'INDEMNISATION

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

- 1) Cette cession ne pourra avoir lieu qu'au profit du prochain exploitant des terres jouxtant en totalité celles servant d'emprise à l'exploitation de l'installation d'éolienne(s),
- 2) Information préalable de la « SOCIETE D'EXPLOITATION »,
- 3) L'exploitant suivant, s'il n'est pas propriétaire des terres exploitées, devra justifier auprès de la « SOCIETE D'EXPLOITATION » de son titre de location dans lequel le prix du fermage à l'hectare ne tient pas compte de la gêne occasionnée par la présence d'une ou de plusieurs éoliennes,
- 4) L'exploitant suivant s'engagera à accepter sans réserve les droits et obligations résultant de la présente convention d'indemnisation.

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

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

FRAIS – ENREGISTREMENT – HYPOTHEQUES

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

La société devra, en outre, rembourser au « FERMIER » les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacune des parties déclare vouloir faire élection de domicile chez Me

DONT ACTE SUR PAGES

« La SOCIETE D'EXPLOITATION »

« Le FERMIER »

Annexe 1 quater

Description de la gêne occasionnée

Annexe 2 quater

Indemnités pratiquées

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

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

Annexe 3 quater

Révision de l'indemnité

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

$$L = 0,4 + 0,4 \frac{ICHTTS1}{ICHTTS1_0} + 0,2 \frac{PsdA}{PsdA_0}$$

Formule dans laquelle :

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

2° - PsdA est la dernière valeur connue au 1er novembre de l'indice des produits et services divers A,

3° - ICHTTS1₀ et PsdA₀ sont les dernières valeurs connues à la date de la signature du contrat de vente d'électricité à EDF. Elles figurent à l'article 6 des conditions particulières du contrat d'achat.

A titre d'exemple, à la date de parution de l'arrêté du 8 juin 2001, les valeurs des indices étaient :

ICHTTS1₀ = 110,8 (BOCCRF n°8 du 24 mai 2001)

PsdA₀ = 111,8 (BOCCRF n°7 du 23 mai 2001)

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

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

Où :

Indemnité₁ = Indemnité à payer l'année considérée

Indemnité₀ = Indemnité de référence, tel qu'indiqué au présent contrat