

BAIL EMPHYTHÉTIQUE

Maître **XXXXXXXXXX**, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle " **XXXXXXXXXX** ",
notaires associés, titulaire d'un office notarial dont le siège est à **XXXXXXXXXX**
(**XXXXXXXXXX** e) **XXXXXXXXXX**,
A reçu le présent acte authentique sur support électronique contenant BAIL
EMPHYTEOTIQUE, à la requête des personnes ci-après nommées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Madame, **XXXXXXXXXX** Retraitée, épouse de Monsieur **XXXXXXXXXX** demeurant à
XXXXXXXXXX (**XXXXXXXXXX**), **XXXXXXXXXX** Née à **XXXXXXXXXX**, le
XXXXXXXXXX.

De nationalité Française.

Mariée sous le régime de la communauté légale de meubles et acquêts à défaut de
contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de **XXXXXXXXXX**, le
XXXXXXXXXX; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou
judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Ci-après dénommée "Le BAILLEUR",

La société dénommée **XXXXXXXXXX**, société par actions simplifiée, au
capital de **XXXXXXXXXX** Euros, dont le siège social est à **XXXXXXXXXX** (**XXXX**),
FRANCE, **XXXXXXXXXX**, identifiée sous le numéro SIREN **XXXXXXXXXX** et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de
XXXXXXXXXX.

Ci-après dénommée "Le PRENEUR".

L'AN **XXXXXXXXXX**

PRESENCE OU REPRESENTATION

Madame **XXXXXXXXXX** est ici présente

La société dénommée **XXXXXXXXXX** est représentée par **XXXXXXXXXX**, ayant reçu

tous pouvoirs à l'issue de l'assemblée du Conseil de Direction qui s'est tenue le **XX XXXX XXXX** dernier et dont un extrait est demeuré ci-annexé.

TERMINOLOGIE

Le mot « BAILLEUR » désigne le ou les bailleurs présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

Le mot « PRENEUR » désigne le ou les preneurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

Toutefois, dans l'hypothèse où LE PRENEUR agirait en vue de consentir un crédit-bail, aucune solidarité n'interviendra, les preneurs étant réputés agir conjointement et indivisément

Le mot « IMMEUBLE » désigne le bien ou les biens de nature immobilière objet(s) des présentes.

Le mot « Annexe » vise tous documents annexés aux présentes ; l'ensemble des annexes forme un tout indissociable avec le bail lui-même ; si elles sont revêtues des paraphes et signatures de l'une des parties, elles acquièrent le même caractère d'authenticité que si elles avaient intégralement figuré dans le corps du présent acte.

Le mot « Jours » : le nombre de jours se réfère toujours aux jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant.

ELECTIONS DE DOMICILE

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

Le BAILLEUR en son domicile indiqué à la tête des présentes

Le PRENEUR en son siège social

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, à savoir :

Commune de XXXXXXXXX (XXXXXX)

Une parcelle de terre situé(e) Lieu-dit XXXXXXXXX

Cadastrée :

SECTION N° LIEUDIT OU VOIE NATURE CONTENANCE

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

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 bien objet des présentes ainsi que tous immeubles par destination, sera dénommé dans le corps de l'acte sous le vocable « L'IMMEUBLE ».

Un plan de la parcelle est demeuré ci-annexé.

EFFET RELATIF

En vertu d'un acte de donation-partage reçu par Maître XXXXXXXXX, notaire à XXXXXXXXX, le XX XXX XXXX, publié au Service de la Publicité Foncière de XXXXXXXXX, le XX XXX XXXX, volume 2661, numéro 7.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus appartient en propre à Madame XXXXXXXXX, pour lui avoir été attribué, sans soulte à sa charge, aux termes d'un acte reçu par Me XXXXXXXXX, notaire à XXXXXXXXX le XX XXX XXXX, contenant :

1ent - Donation à titre de partage anticipé de divers biens par Madame

XXXXXXXXXX née XXXXXXXXX sa mère à ses deux enfants, dont Mme XXXXXXXXX qui ont accepté aux termes du même acte ;

2ent - Et partage entre les donataires tant des biens donnés que de divers biens leur provenant de la succession de Monsieur XXXXXXXXX leur père, décédée le XX XXX XXXX, et dont ils étaient seuls héritiers.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de XXXXXXXXX

le XX XXX XXXX volume XXXXXXXXX.

Cette donation a pu recevoir son entière exécution, la donatrice étant décédée depuis de nombreuses années.

NATURE ET QUOTITE

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

JOUISSANCE

L'immeuble est libre de toute occupation et location et en bon état locatif, ainsi que le déclarent les parties.

Etant ici précisé comme il sera indiqué ci-après, qu'aux présentes intervient Mr **XXXXXXXXXX** pour résilier purement et simplement le bail rural en ce qu'il porte uniquement sur la parcelle objet du bail emphytéotique.

Le PRENEUR s'engage à réaliser à ses frais exclusifs un état des lieux par huissier avant l'entrée en jouissance sur les parcelles.

Une copie de ce procès verbal sera adressée au BAILLEUR.

DESTINATION

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

Ce bail permet donc, notamment au PRENEUR :

- d'implanter sur l'immeuble loué une ou plusieurs éoliennes et leurs équipements annexes,
- d'aménager les accès au site pour des véhicules à moteurs (voitures, camions, engins de chantier),
- d'implanter dans le sol à l'arrivée et au départ, les gaines, chemins de câbles, câbles tuyauteries nécessaires à l'exploitation normale de la centrale,
- d'avoir accès et d'utiliser comme emprise au sol pendant toute la durée des travaux le périmètre nécessaire
- de stocker des éléments de l'éolienne au sol pour le montage de la grue et le montage du rotor au sol

-d'exploiter et d'entretenir, de jour comme de nuit, les installations et d'y avoir un libre accès, 24 heures sur 24.

A titre indicatif, la durée des travaux de construction sera de UN (1) AN. Toutefois ce délai peut être prolongé en cas de force majeure, d'une durée égale à celle durant laquelle le preneur aura été dans l'impossibilité de réaliser se travaux.

La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement sont à la charge du preneur.

Une précision est ici apportée pour l'application du présent article, seront considérés comme constituant des cas de force majeure, les retards dans l'octroi des prêts.

DUREE

1) Durée initiale

Le présent bail emphytéotique prend effet à compter de ce jour et est consenti et accepté pour une durée de **XXXXXXXXXX (XX)** ANNEES entières et consécutives, qui comment à courir également à compter de cette date.

Le PRENEUR s'engage à commencer les travaux relatifs aux biens objets des présentes au plus tard dans le cours de l'année 2015.

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

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

2) Tacite reconduction

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

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

LOYER

1) Fixation initiale

A compter du début des travaux le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **X.XXX**,00€ / mega watts.

Le loyer est déterminé en fonction du matériel qui sera installé (à titre indicatif la puissance actuelle est de **X.XX** méga watts) soit le calcul suivant :

$$\mathbf{X.XXX},00\text{€} \times \mathbf{X.XX} = \mathbf{XXXXXX}\text{€}$$

2) Paiement du loyer

Le PRENEUR s'oblige à payer ce loyer pour moitié au BAILLEUR et l'autre moitié à l'exploitant ou pour eux à leur mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, en une seule fois à terme échu le **XXXXXX** (**XX**) **XXXXXXXX** de chaque année, et pour la première fois le **XXXXXXXX**.

Le PRENEUR s'engage à reverser directement entre les mains du fermier l'indemnité lui revenant soit la moitié du loyer ci-dessus déterminé ; de telle sorte que le BAILLEUR ne soit redevable d'aucune somme ou indemnité envers son fermier.

Ce loyer sera du à compter de l'ouverture du chantier et pour lequel le PRENEUR s'engage à en informer le BAILLEUR.

A titre d'acompte le PRENEUR verse aujourd'hui même directement et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné la somme de **XXXXXXXX** (**XXX**,00€) pour moitié à chacun du BAILLEUR et de l'EXPLOITANT.

Indexation

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

Si la définition ou la contenance 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 de **XXXXXXXX**.

Les loyers et indemnités prévus par le présent acte seront révisés annuellement sur la base de l'indexation du prix de rachat de l'électricité produite par les éoliennes.

L'indice de revalorisation du prix de rachat de l'électricité est l'indice d'inflation L défini par la formule suivant fixée dans l'arrêté 10 juillet 2006 fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent telles que visées à l'article 2 (2°) du décret n°2000- 1196 du 6 décembre 2000

$$L = 0,4 + 0,4 \times \text{ICHTTS1} / \text{ICHTTS10} + 0,2 \times \text{PPEI} / \text{PPEI0}$$

Formule dans laquelle :

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

2°) PPEI est la valeur définitive de la dernière valeur connu au 1er novembre de chaque année de l'indice des prix à la production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français)

3°) ICHTTS10 et PPEI0 sont les valeurs définitives des dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat d'électricité.

En cas de remplacement de cet indice, le nouvel indice sera substitué de plein droit. Toutefois, le loyer et les indemnités versées annuellement ne pourront pas être inférieurs au loyer et aux indemnités de départ, même en cas d'indexation négative.

Le loyer sera révisé en cas de changement de la puissance des aérogénérateurs installés proportionnellement à la nouvelle puissance nominale installée.

3) Défaut de paiement du loyer

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

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

FISCALITE

En application de l'article 689 du Code Général des Impôts, le présent bail emphytéotique est assujéti à la Taxe de Publicité Foncière au taux prévu à l'article 742.

Taxe de Publicité Foncière

Taxe de Publicité Foncière

XX. XXX,00€ x X,XX% = XXXXX€

XXXXXXXX x X,XX % = XXX €

TOTAL = XXX,00€

IENT- CONDITIONS GENERALES

1)- Caractère emphytéotique du bail

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

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

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

2)- Edification de construction

Le PRENEUR se réserve la possibilité d'édifier ou de faire édifier à ses frais et sous sa responsabilité, sur l'immeuble présentement loué, des constructions et installations tendant à la création d'une ou plusieurs éoliennes (ou poste de livraison), 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 privilège et d'hypothèque 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 nécessaire 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)- Locations

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

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

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

7)- Contributions

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

8) – Assurances

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

9) - Résiliation

A l'initiative du BAILLEUR

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son loyer, si bon semble au BAILLEUR dans les conditions de délai et de forme ci-

dessus rappelées au paragraphe « Loyer ».

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

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

A l'initiative du PRENEUR

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

- en cas d'annulation de l'autorisation d'implantation du poste source, ou du poste de livraison,
- en cas d'annulation du permis de construire obtenu,
- en cas de non-obtention de tout financement nécessaire à l'implantation
- en cas de résiliation du contrat de vente de l'énergie 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 ces éoliennes sur l'immeuble,
- en cas d'annulation de l'autorisation du raccordement au poste source ou d'implantation du poste de livraison,
- en cas de manque de viabilité économique.

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 intervenir à la requête du PRENEUR avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date à laquelle le titulaire de ces droits réels aura été informé.

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 des

fondations en béton selon la réglementation en vigueur au jour du démantèlement.

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

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

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

10) – Propriété des constructions et installations

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

Compte tenu de la nature particulière des constructions entreprises par le PRENEUR le PRENEUR devra trois mois avant l'expiration du bail démolir et démanteler lesdites constructions selon les prescriptions alors en vigueur.

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

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

11) – Modification des constructions et installations

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

12) – Extension future

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

des installations techniques complémentaires.

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

13)- Reconduction

1ent- Premier renouvellement

Un an avant la date d'échéance du bail, le PRENEUR pourra solliciter et obtenir l'accord exprès du BAILLEUR pour le renouvellement dudit bail pour une durée de CINQ (5) ans.

Si la demande de renouvellement est faite moins d'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.

2ent- Renouvellement ultérieur

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

IIENT- 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 : Qu'un permis de construire a été déposé le **XX XXXX XXXX** et complété le **XX XXXX XXXX** par la société **XXXXXXXX** sous le numéro de **XXXXXXXX**, et accordé par le Préfet de **XXXXXXXX** et le Préfet de la Région **XXXXXXXX** le **XX XXXX XXXX**, et prorogé le **XX XXXX XXXX** et transféré à la société PRENEUR **XXXXXXXX** le **XX XXXX XXXX**.

2) Conditions relatives à la protection de la santé publique et de l'environnement : démantèlement

Les parties reconnaissant avoir été informées par le Notaire soussigné des dispositions de l'article L553-3 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 ou, en cas de défaillance, la société mère est responsable de son démantèlement et de la remise en état du site, dès qu'il est mis fin à l'exploitation, quel que soit le motif de la cessation de

l'activité. Dès le début de la production, puis au titre des exercices comptables suivants, l'exploitant ou la société propriétaire constitue les garanties financières nécessaires.

(...)

Un décret en Conseil d'Etat détermine, avant le 31 décembre 2010, les prescriptions générales régissant les opérations de démantèlement et de remise en état d'un site ainsi que les conditions de constitution et de mobilisation des garanties financières mentionnées au premier alinéa du présent article. Il détermine également les conditions de constatation par le préfet de département de la carence d'un exploitant ou d'une société propriétaire pour conduire ces opérations et les formes dans lesquelles s'exerce dans cette situation l'appel aux garanties financières.»

3) Prescriptions particulières et servitudes

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

Obstacles contre le vent :

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

Passage de câbles :

Pour les besoins techniques de l'éolienne et ce pendant toute la durée du présent bail il est prévu que le BAILLEUR autorise à première demande du PRENEUR à utiliser les espaces, situés entre les terrains d'assiette des différents mâts et leurs installations techniques et grever lesdits terrains d'une servitude de passage souterrain et aérien ou y installer des lignes électriques.

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

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

****Indemnités***

Pour le cas où le PRENEUR doit constituer cette servitude de passage de câbles, Le BAILLEUR sera indemnisé moyennant le versement unique d'une indemnité sur la base d'2€/m linéaire.

Accès

Pour les besoins techniques de l'éolienne et ce pendant toute la durée du présent bail il est prévu que le BAILLEUR autorise à première demande du PRENEUR à constituer toutes servitudes de passage pour accéder audit immeuble.

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

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

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

Gros entretien

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

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

Droit de surplomb

La parcelle supportant l'éolienne bénéficiera d'un droit de surplomb circulaire sur les parcelles contiguës.

Dispositions générales

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

INTERVENTION – PRENEUR RURAL

Aux présentes est à l'instant intervenu Monsieur **XXXXXXX**, demeurant à **XXXXXX** (**XXXX**) au lieudit "**XXXXXXX**" qui reconnaît être au courant depuis longtemps du projet du PRENEUR d'édifier sur la parcelle qu'il exploite une éolienne.

Toutefois il déclare être titulaire d'un bail rural portant notamment sur la parcelle objet du présent bail emphytéotique en vertu d'un bail rural.

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

Cette résiliation se fait moyennant le versement par le PRENEUR de la moitié de location ci-dessus déterminée.

Cette indemnité ne sera due que tout le temps où le fermier restera en activité, lui ou ses ayants-droit.

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

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

RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

L'immeuble loué n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé mais se trouve dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-I du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation de l'immeuble loué au regard des risques encourus, est ci-annexé.

Il en résulte:

Concernant les risques sismiques

L'immeuble est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone 2 dite aléa faible conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

En outre, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière de **XXXXXX**.

Pour la perception de la taxe de publicité foncière prévue par l'article 742 du Code Générale des Impôts, les parties évaluent la redevance due pour toute la dure du bail à la somme de **XXXXXX**,00€.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte et tous ceux qui en seront la suite

et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

Mention légale d'information

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre aux organismes du notariat et à certaines administrations.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du Correspondant à la Protection des Données désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr.

DONT ACTE

Fait et passé au siège de la société dénommée en tête du présent acte.

A la date sus-indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

1 Demande de renseignements n° 2014H352

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Les copies des fiches hypothécaires pour la période de publication antérieure à FIDJI : du 01/01/1964 au 01/05/2002

[x] Il n'existe au fichier immobilier que les seules formalités figurant sur les 2 faces de copies de fiches ci-jointes,

- Le relevé des formalités publiées pour la période de publication sous FIDJI : du 02/05/2002 au 03/12/2013 (date de mise à jour fichier)

[x] Il n'existe aucune formalité publiée au fichier immobilier,

- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 04/12/2013 au 10/01/2014 (date de dépôt de la demande)

[x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les

immeubles requis.

A XXXXXX, le XXXXXX

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,

XXXXXX