

## PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Entre les soussignés :

La VILLE DE LESPIGNAN, représentée par Monsieur Jean-François GUIBBERT, Maire de la commune, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du \_\_\_\_\_

Dénommée « le promettant »,

### **D'une part,**

La société dénommée Ferme Eolienne de Lespignan, société à responsabilité limitée, au capital de 1.000 Euros, dont le siège est rue du Poirier, 14650 CARPIQUET, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Caen et identifiée au SIREN sous le numéro 813 214 533, représentée par Monsieur Yvan Brun, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en qualité de gérant,

Dénommé «le bénéficiaire»,

### **D'autre part.**

### **Il a été convenu ce qui suit :**

Le bénéficiaire est la société de projet spécifique à la réalisation du parc éolien de Lespignan et dénommée Ferme Eolienne de Lespignan. Cette société est la filiale à 100% de la société Saméole Sud-ouest, ayant pour activités l'étude, le développement et la réalisation en vue de leur exploitation, de projets de parcs éoliens permettant la production et la vente d'électricité au moyen d'énergie renouvelable.

Dans ce contexte, le Bénéficiaire a formé le projet, sous réserve du résultat des études de faisabilité et de l'obtention des autorisations nécessaires de développer et réaliser un parc éolien sur divers terrains situés sur la commune de Lespignan.

A ce jour, le projet est en phase de développement de sorte que le nombre et l'emplacement des éoliennes, du ou des postes de livraison, des équipements et des servitudes nécessaires (passages et chemins d'accès, câbles, surplomb par les pâles) liés à l'implantation du futur parc éolien pourront être précisés et modifiés une fois l'ensemble des études réalisées et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

Dans le cadre de ce projet de parc éolien, le Bénéficiaire est intéressée par plusieurs terrains appartenant à la commune de Lespignan, afin de pouvoir préserver ou reconstituer des habitats particuliers (exemple : habitat de friche viticole), notamment pour favoriser la préservation d'oiseaux de plaine.

La présente convention a pour but de définir les conditions de la promesse d'occupation privative de ces terrains entre le promettant et le bénéficiaire.

#### **ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION**

La commune de Lespignan promet de mettre à disposition du bénéficiaire une emprise correspondant aux parcelles suivantes :

<b>Commune</b>	<b>Lieudit</b>	<b>Section</b>	<b>Parcelle</b>	<b>Surface HA A CA</b>
34710 Lespignan	Garrigues	A	386	00 12 00
34710 Lespignan	Garrigues	A	389	00 24 60
34710 Lespignan	Garrigues	A	393	00 13 30
34710 Lespignan	Garrigues	A	398	00 11 80
34710 Lespignan	Garrigues	A	400	00 32 30
34710 Lespignan	Garrigues	A	407	00 17 50
34710 Lespignan	Peyre Ficade et la Mouline	C	1825	00 12 40
34710 Lespignan	Peyre Ficade et la Mouline	C	1826	00 16 60
34710 Lespignan	Peyre Ficade et la Mouline	C	1830	00 11 40
34710 Lespignan	Peyre Ficade et la Mouline	C	1831	00 08 70
34710 Lespignan	Peyre Ficade et la Mouline	C	1841	00 13 50
34710 Lespignan	Peyre Ficade et la Mouline	C	1844	00 07 80
34710 Lespignan	Peyre Ficade et la Mouline	C	1845	00 12 40
34710 Lespignan	Peyre Ficade et la Mouline	C	1852	00 23 30
34710 Lespignan	Peyre Ficade et la Mouline	C	1853	00 06 30

Cet espace est matérialisé sur le plan joint en annexe n°1 de la présente convention.

Ces parcelles sont mises à disposition de cette société pour répondre aux besoins de son activité principale, exploitation d'un parc éolien, ce qui inclut la préservation et/ou la reconstitution des habitats particuliers (exemple : habitat de friche viticole), afin de favoriser la préservation d'oiseaux de plaine.

## **ARTICLE 2 – POUVOIRS ET AUTORISATIONS CONSENTIS DES A PRESENT PAR LE PROMETTANT**

Dès à présent, le promettant donne au bénéficiaire les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier, ses salariés, ses préposés et/ou mandataires à accéder au terrain afin de procéder notamment aux études préalables nécessaires.

Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le promettant s'engage à réitérer ses pouvoirs et à les confirmer dans toute autre forme éventuellement requise, sur simple demande qui lui en serait faite par le bénéficiaire.

Dans le cadre des présentes autorisations, les parties déclarent qu'un état des lieux, mentionnant notamment l'existence et, le cas échéant, l'état des constructions sur le terrain au jour de la signature de la promesse, sera établi contradictoirement entre elles.

Le bénéficiaire s'engage à remettre en état le terrain au plus tard dans les trois mois suivant l'abandon du projet par le bénéficiaire ou au cas où le bénéficiaire n'a pas levé l'option à l'issue du délai défini à l'article 4.1 tel qu'éventuellement prorogé.

## **ARTICLE 3 – PROMESSE**

### Le promettant :

Par les présentes et afin notamment de permettre au bénéficiaire de créer des zones écologiques préservées constituant un accessoire essentiel au développement et à l'exploitation du parc éolien, le promettant confère au bénéficiaire la faculté de prendre à bail emphytéotique le terrain susvisé.

Si celles-ci s'avéraient nécessaires pour l'exploitation du parc éolien, le bénéficiaire pourrait grever le terrain de servitudes réelles, conformément aux articles L 451-1 à 13 du code rural.

Le promettant s'engage à autoriser un débroussaillage des parcelles du terrain et à autoriser le bénéficiaire à signer une convention de gestion avec le Conservatoire des Espaces Naturels du Languedoc-Roussillon, lui autorisant à réaliser un programme pluriannuel de restauration de site. En effet, ce type d'habitat convient à certaines espèces d'oiseaux (principalement alouette lulu) comme terrain de nidification. Le promettant autorise le bénéficiaire à pénétrer sur le terrain, afin de réaliser un débroussaillage facilitant la reconstitution d'une prairie pâturée.

En cas de levée d'option (telle que définie ci-après), le bail sera consentie dans les conditions fixées à l'article 7.

### Le bénéficiaire :

Le bénéficiaire s'engage à obtenir l'autorisation du promettant avant de réaliser toutes modifications techniques et/ou d'implantation sur ces parcelles.

#### **ARTICLE 4 – DUREE DE LA PROMESSE, MODALITES DE LEVEE DE L'OPTION**

La réalisation de la présente promesse (dite levée d'option) pourra être demandée par le bénéficiaire, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par écrit avec remise en main propre au bénéficiaire contre un récépissé pendant une période de sept (7) ans à compter de la date de signature de la présente convention.

Si, à l'issue de ce délai, le bénéficiaire n'a pas levé l'Option, la présente promesse sera automatiquement caduque sans aucune mise en demeure ou formalité, et les parties seront déliées de toute obligation réciproque sauf l'indemnité d'immobilisation qui sera réglée au promettant comme il est prévu ci-dessous.

En cas de levée de l'option et conformément aux articles L.451-1 à 13 du code rural, un bail emphytéotique sera alors régularisée, en la forme authentique devant un ou deux notaires choisis par les parties, et ce dans un délai maximum de trois mois à compter de la levée de l'option.

Toutefois, à titre exceptionnel, le bénéficiaire pourra renoncer au bénéfice de la présente promesse si :

- Le terrain se révélait grevée d'une quelconque charge, servitude, sujétion, contrainte, affectant la faisabilité technique, financière ou administrative du projet de parc éolien ;
- Les études révélaient une incompatibilité du projet de parc éolien avec son environnement ;
- Les délibérations rendues par l'autorité compétente de la commune sur laquelle le projet de parc éolien pourrait s'implanter, seraient défavorables au projet de parc éolien ;
- Le Préfet n'autorisait pas la construction et/ou l'exploitation du projet de par éolien.

Le bénéficiaire devra informer le promettant de la réalisation de la survenance d'un des faits ci-dessous.

#### **ARTICLE 5 – INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

En contrepartie de cette mise à disposition du terrain, le bénéficiaire s'engage à verser une somme nette globale annuelle de 5.000 euros (cinq mille) à titre d'indemnité d'immobilisation.

Ce versement aura lieu le 1er décembre de chaque année à terme échu.

Le premier versement interviendra au 1er décembre suivant la date de signature de la présente promesse.

#### **ARTICLE 6 – Rappel des obligations des deux parties pendant la durée de la promesse**

La présente promesse implique que, à compter de ce jour et pendant sa durée, les parties s'engagent respectivement :

1- Le promettant :

Le promettant s'interdit d'effectuer tout acte susceptible de porter atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques du Terrain et de consentir un quelconque droit réel ou personnel, susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance promises au bénéficiaire et de manière générale, de porter atteinte au projet de parc éolien ;

Le promettant, s'il procédait à la vente de tout ou partie du Terrain, devrait en informer préalablement le bénéficiaire et s'engage à communiquer au tiers acquéreur, une copie de la présente promesse et à lui faire obligation d'en respecter l'intégralité des clauses ;

Plus généralement, le promettant s'engage à informer le bénéficiaire de tout changement relatif à sa situation personnelle, hypothécaire affectant ce bien.

2- Le bénéficiaire :

Le bénéficiaire s'engage à laisser le Terrain libre d'accès au public, dans les conditions compatibles avec son activité principale.

Le bénéficiaire assumera toutes les charges et réparations afférentes à l'occupation privative de ce domaine.

Dans le cas où le bénéficiaire souhaite faire évoluer l'état actuel du terrain, l'autorisation de la commune devra être obtenue avant d'accomplir toute modification.

Le bénéficiaire s'engage à maintenir les lieux occupés en bon état d'entretien et de propreté y compris les travaux de défrichage, déneigement,..., pendant toute la durée de la convention.

Le bénéficiaire s'engage à n'autoriser aucun support ou message publicitaire sur cette emprise.

**ARTICLE 7 – CONDITIONS DU FUTUR ACTE AUTHENTIQUE SI LE BENEFICIAIRE LEVE L'OPTION**

La convention d'occupation privative du domaine privé aura lieu aux conditions usuelles et de droit en cette matière, selon les conditions particulières principales décrites et rappelées ci-après :

1- La durée :

La durée de la convention d'occupation privative du domaine privé sera fixée à quarante (40) ans et ne pourra être renouvelée ou autrement prorogée que selon accord exprès entre le propriétaire et le Preneur. La demande de renouvellement devra être soumise par le Preneur au propriétaire, au plus tard, six mois avant le terme de ladite convention.

2- Montant et conditions du versement de la redevance :

Le montant de la redevance s'élève à 5.000 euros par éolienne implantée sur le territoire de la commune.

Elle est payable annuellement.

Elle est payable à l'avance, à la Trésorerie Principale de la commune de Lespignan, (précision de l'adresse et du numéro de compte) sans avertissement préalable et au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre de chaque année. Pour le premier versement, un prorata sera réalisé par rapport de la date précise de la signature.

La redevance sera indexée chaque année en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction. L'indice de référence servant de base à l'indexation est celui du troisième trimestre de l'année précédant celle de l'entrée en vigueur de la présente convention.

Toute redevance non réglée dans les délais impartis portera de plein droit intérêt au taux légal en vigueur au 1er janvier de l'année du fait générateur. Ces pénalités seront décomptées par mois entier.

### 3- Entretien :

Pendant toute la durée du bail, le Preneur entretiendra et maintiendra à ses frais en bon état le terrain.

### 4- Responsabilité et assurance :

Le preneur est responsable de tous dommages et préjudices imputables à ses fautes et à celles de ses salariés et préposés.

Le preneur est tenu de contracter une police d'assurance, auprès de toute compagnie notoirement solvable, garantissant l'ensemble des risques liés à l'occupation (notamment incendie, dégâts des eaux et responsabilité civile,...). La production d'une attestation d'assurance comportant toutes les mentions utiles sera demandée lors de la mise en service et périodiquement pendant toute la durée de la convention.

Il est seul responsable vis-à-vis des tiers de tous accidents, dégâts et dommage de quelque nature que ce soit.

Il contracte à cet effet toutes assurances utiles, notamment en responsabilité civile, et en donne justification à la Ville.

Les polices d'assurance comporteront une clause de renonciation à recours à l'égard de la Ville.

## 5- Conditions de résiliation de la convention :

### a - En cours d'exécution :

A défaut de paiement ou d'exécution de l'une ou l'autre des clauses du présent contrat, la présente mise à disposition sera résiliée d'office sous réserve d'une mise en demeure préalable d'un mois, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Par ailleurs, la Ville de Lespignan se réserve le droit de mettre fin au présent contrat à tout moment pour motif d'intérêt général ou cas de force majeure, moyennant un préavis de 6 mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

De même, la convention pourra être résiliée à l'initiative du preneur en cas d'arrêt de fonctionnement de son activité. Dans ce cas, la résiliation prendra effet dans un délai de 3 mois à compter de la notification par le preneur au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception, de l'arrêt de l'activité. La redevance d'occupation reste due entre cette notification et la date de résiliation.

### b - A la date d'expiration de la convention :

Le titulaire de l'autorisation d'occupation n'a aucun droit acquis au renouvellement de la convention à son expiration et l'occupation prendra fin sans que le preneur puisse prétendre à une indemnité.

**A l'expiration de la convention, quelle qu'en soit la cause, le preneur rétablira les lieux dans leur état d'origine.**

## 6- Droit du propriétaire en fin de convention

Conformément à l'article 555 du code civil, le propriétaire pourra conserver la propriété de tout ou partie des constructions, ouvrages, installations et améliorations réalisés par le Preneur sur le Terrain, ou en demander la démolition ou l'enlèvement par ce dernier.

L'état des lieux prévu à l'article 2, et sur lequel figurera l'existence de constructions sur le terrain, et le cas échéant, leur état au jour de la signature de la Promesse, servira de référence lors de cette démolition et remise en état.

Si certaines détériorations subsistaient, une indemnisation sera donnée au profit du propriétaire. Le montant et les modalités de cette indemnisation seront déterminées conformément aux règles alors en vigueur.

Il est entendu que, pendant toute la durée de la validité de la présente convention, l'usage du Terrain restera, comme précédemment, à la disposition du public, pour une utilisation conforme à sa destination initiale.

## 7- Règlement des litiges

Toutes difficultés, à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la convention authentique qui n'aurait pu faire l'objet d'un règlement amiable, seront soumises au Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

### **ARTICLE 8 – FORCE OBLIGATOIRE**

En cas de levée d'option, compte tenu de l'accord des Parties sur les conditions générales et essentielles de l'acte authentique à conclure comportant convention d'occupation privative du domaine privé, il est d'ores et déjà convenu que dans le cas où l'une des parties refuserait de manière expresse ou implicite à régulariser l'acte authentique, conformément à ce qui a été précédemment édicté, l'autre partie sera en droit de solliciter l'indemnisation de son préjudice.

### **ARTICLE 9 – SUBSTITUTION**

Le bénéficiaire de la présente promesse est susceptible de poursuivre le développement, la réalisation et l'exploitation du parc éolien par le biais d'une société spécialement constituée à cet effet, appelée « société de projet ».

Toute substitution de la présente convention par le bénéficiaire, sous quelque modalité que ce soit, ne peut se faire sans l'accord de la Commune.

Ainsi, le bénéficiaire devra informer le propriétaire de sa volonté de se faire substituer par lettre recommandée avec accusé de réception, dans laquelle il précisera le nom et les qualités du substitué.

Le propriétaire devra alors donner son accord par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette substitution ne pourra être effective qu'à compter de la réception de cette lettre par le bénéficiaire, et que si le substitué s'engage à respecter l'intégralité des termes et conditions de la présente promesse ou de l'acte authentique.

### **ARTICLE 10 – PROMESSE**

Tous les frais, droits et émoluments tant des présentes que de leurs suites seront supportés par le bénéficiaire qui s'y oblige expressément.

Le bénéficiaire s'acquittera de tous impôts et taxes habituellement à la charge des occupants (taxe foncière, cotisation économique territoriale, taxes afférentes aux activités de stockage éventuelles,...).

Le bénéficiaire prendra en charge tous les frais d'étude sur le terrain ainsi que les frais relatifs aux démarches administratives, les frais notariés découlant de la signature de l'Acte authentique.



Les frais relatifs à l'enregistrement et la publicité foncière de la présente convention seront à la charge du bénéficiaire.

**ARTICLE 11 - Règlement des litiges**

Toutes difficultés, à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la convention authentique qui n'aurait pu faire l'objet d'un règlement amiable, seront soumises au Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

**ARTICLE 12 : NOTIFICATION**

Toute correspondance entre les parties, relative à l'exécution de la présente convention, sera adressée de la manière suivante :

Si la notification est adressée à la Ville de Lespignan : Hôtel de Ville, Place de la Mairie, 34710 LESPIGNAN.

Si la notification est adressée au bénéficiaire : 82 Route de Bayonne, 31000 Toulouse.

**ARTICLE 13 : ELECTION DE DOMICILE**

Les parties élisent domicile au lieu figurant en tête des présentes. Chaque partie informera l'autre de tout changement de domicile susceptible d'intervenir.

Fait et signé à LESPIGNAN, le

En trois exemplaires originaux, dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît et dont le dernier est réservé aux services des impôts pour enregistrement.

Le Preneur :  
La société SAMEOLE SUD OUEST

Le propriétaire :  
La Ville de LESPIGNAN  
Jean-François Guibbert

Le Maire