

**PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE
EN VUE DE L'IMPLANTATION D'UN PARC EOLIEN**

ENTRE :

SYSCOM INGENIERIE SARL, département **ENERGIES RENOUVELABLES**, domiciliée au siège social Z.A. des Métairies II – BP 48 – 56130 LA ROCHE-BERNARD, inscrite au registre du commerce de Vannes sous le numéro 440 415 149 00028, représentée par son gérant Frédéric ANGÉ,

nommée ci-après le *développeur*,

ET

PERRET INVESTISSEMENT domiciliée route de Meilleray 53300 CHANTRIGNE, représentée par Monsieur Edouard Perret agissant en qualité de gérant,

nommée ci-après le *propriétaire*,

AINSI QUE

Mademoiselle Eliane PERRET domiciliée Le Pont Rault 53300 CHANTRIGNE, représentée agissant en qualité d'exploitant en vertu d'un bail rural passé par acte authentique le, reçu par Maître, notaire à,

nommé ci-après l'*exploitant*,

PREAMBULE

Le *développeur* envisage l'installation d'éoliennes sur une superficie faisant partie de la commune d'ANGRIE englobant une partie ou l'intégralité de la parcelle du *propriétaire*, qui est soumise à bail rural à l'exploitant agricole. La zone d'emprise du parc est définie par les contraintes techniques d'implantation des éoliennes :

- Distances aux habitations
- Distances inter-éoliennes
- Zones de dégagements
- Autres contraintes techniques et/ou environnementales

L'emplacement des éoliennes n'est pas connu à la conclusion du contrat. Aux fins d'une planification optimale et rentable du site, le *développeur* conclut des contrats avec les propriétaires des terrains et les exploitants agricoles dans la zone d'emprise du parc éolien. La réalisation du projet et la conclusion du bail emphytéotique ne pourront se faire que si la parcelle contractée fait partie d'une Zone de Développement Eolien (ZDE), en application de la loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique de la France.

Attendu que la réalisation d'un tel projet nécessite un investissement important et que le *développeur* doit réaliser une étude d'impact et déposer le permis de construire, celui-ci doit avoir un engagement du *propriétaire* et de l'*exploitant agricole*. Ces derniers autorisent le développeur à réaliser les études techniques nécessaires, à obtenir les autorisations

administratives indispensables, et à implanter, par la suite, des éoliennes, sur la ou les parcelles.

Si le projet se réalise, il sera nécessaire de conclure un bail emphytéotique devant notaire et d'exclure du statut de fermage la partie de l'exploitation agricole qui accueillera l'éolienne et ses accessoires (résiliation partielle du bail rural). A l'expiration du contrat, et après démantèlement de l'éolienne, cette partie de l'exploitation agricole sera réintégrée dans le bail rural.

Dans ce but, les parties ont conclu la promesse de bail suivante :

Paragraphe 1 : Accord entre propriétaire et développeur

Article 1 – Promesse de bail

1.1. Objet de la promesse

1.1.1. La parcelle contractée, au sens de ce contrat, désigne les parcelles ci-dessous, appartenant au *propriétaire* et faisant également partie du bail rural de l'*exploitant* :

<u>Commune</u>	<u>Section cadastrale</u>	<u>Numéro de parcelle</u>	<u>Références au bureau de conservation des hypothèques</u>
ANGRIE	A	502	
ANGRIE	A	503	
ANGRIE	A	504	
ANGRIE	A	505	
ANGRIE	A	508	

1.1.2. Le *propriétaire* s'engage à réserver au *développeur* le terrain situé dans la zone d'emprise du parc, durant une période maximale de 7 ans, en vue de la future conclusion du bail définitif (selon l'article 2) permettant l'installation et l'exploitation d'une ou plusieurs éoliennes, des câbles de connexion, des stations de mesures et de commande, du poste de transformation, du poste de livraison et des chemins d'accès qui sont indispensables, ainsi que le survol des pales et l'exécution de tous les travaux indispensables à la connexion et l'exploitation des éoliennes. Durant cette période, le *développeur* devra se prononcer sur la conclusion du bail emphytéotique, objet de ladite promesse. L'option ne pourra être levée que si la parcelle contractée se trouve dans une ZDE (Zone de Développement Eolien). Le bail emphytéotique reprendra le contenu des principales dispositions de la présente, et répondra aux exigences d'un établissement financier. Dans ce but, le *propriétaire* donne son accord pour intégrer des dispositions différentes ou supplémentaires dans le bail emphytéotique, en fonction des demandes de l'établissement financier.

9.4. Dans le même esprit, les parties acceptent que certaines clauses puissent être insérées, supprimées ou modifiées aux présentes, dans la mesure où le financement ou la réalisation du projet l'exigerait, et que les changements ou ajouts ne modifient pas les conditions contractuelles de façon significative. Le but est d'adapter le contrat aux exigences de l'établissement financier afin d'assurer la réalisation et le financement du projet.

9.5. Tous les frais, droits et émoluments, tant de la présente et de ses suites, que de la réalisation d'actes authentiques, sauf dispositions contraires prévues à la présente, seront supportés par le *développeur*.

9.6. Les parties s'engagent à réitérer leur engagement lié à la présente, et/ou à tout accord qui en découlerait, par l'intermédiaire d'un mandat ou de tout acte analogue dont aurait besoin le développeur auprès des administrations et établissements financiers, en vue de la réalisation du parc éolien.

Article 10 – Nullité

La nullité d'une clause déterminée de ce contrat n'entraîne pas la nullité du contrat tout entier, mais seulement la nullité de ladite clause réputée alors non écrite. Cette clause illicite sera remplacée par une clause licite, laquelle s'appuiera sur l'intention commune des parties qui la renégocieront de bonne foi.

Article 11 – Droit applicable

Le droit français est le droit applicable à la présente convention.

Article 12 – Compétence judiciaire

Tout litige relatif à l'application de la présente convention et au futur bail emphytéotique, sera soumis, à défaut d'accord amiable, au tribunal compétent du lieu de situation de la parcelle (lieu de situation de l'immeuble).

Fait le 19/10/2009 à Chantagne, signé en 3 exemplaires originaux par les parties cocontractantes.

Soussigné Edouard PERRET représentant PERRET INVESTISSEMENT –propriétaire



Soussignée Eliane PERRET

– exploitant.



Soussigné Frédéric ANGÉ représentant SYSCOM Ingénierie

– développeur

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



**PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE
EN VUE DE L'IMPLANTATION D'UN PARC EOLIEN**

ENTRE :

SYSCOM Ingénierie SARL, département ENERGIES RENOUVELABLES,
domiciliée au siège social Z.A. des Métairies II – BP 48 – 56130 LA ROCHE-BERNARD,
inscrite au registre du commerce de Vannes sous le numéro 440 415 149 00028,
représentée par son gérant Frédéric ANGÉ,

nommée ci-après le *développeur*,

ET

Monsieur THIERRY Alain, domicilié La Boserie 49440 ANGRIE, agissant en qualité de
propriétaire indivis,

Madame ALUSSE Josiane, née THIERRY, domiciliée Les Merceries 49440 ANGRIE,
agissant en qualité de propriétaire indivis,

nommés ci-après le *propriétaire*,

AINSI QUE

GAEC de la Boserie, domicilié La Boserie, 49440 ANGRIE représenté par Monsieur Alain
THIERRY et Madame Josiane ALUSSE, agissant en qualité d'exploitant en vertu d'un bail
rural passé par acte authentique le *04/04/2009*, reçu par Maître *R. Signol*.....,
notaire à *Combré*.....

nommé ci-après l'*exploitant*,

PREAMBULE

Le *développeur* envisage l'installation d'éoliennes sur une superficie faisant partie de la
commune d'ANGRIE englobant une partie ou l'intégralité de la parcelle du *propriétaire*, qui
est soumise à bail rural à l'exploitant agricole. La zone d'emprise du parc est définie par les
contraintes techniques d'implantation des éoliennes :

- Distances aux habitations
- Distances inter-éoliennes
- Zones de dégagements
- Autres contraintes techniques et/ou environnementales

L'emplacement des éoliennes n'est pas connu à la conclusion du contrat. Aux fins d'une
planification optimale et rentable du site, le *développeur* conclut des contrats avec les
propriétaires des terrains et les exploitants agricoles dans la zone d'emprise du parc éolien. La
réalisation du projet et la conclusion du bail emphytéotique ne pourront se faire que si la
parcelle contractée fait partie d'une Zone de Développement Eolien (ZDE), en application de
la loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique de la
France.

Attendu que la réalisation d'un tel projet nécessite un investissement important et que le *développeur* doit réaliser une étude d'impact et déposer le permis de construire; celui-ci doit avoir un engagement du *propriétaire* et de l'*exploitant agricole*. Ces derniers autorisent le développeur à réaliser les études techniques nécessaires, à obtenir les autorisations administratives indispensables, et à implanter, par la suite, des éoliennes, sur la ou les parcelles.

Si le projet se réalise, il sera nécessaire de conclure un bail emphytéotique devant notaire et d'exclure du statut de fermage la partie de l'exploitation agricole qui accueillera l'éolienne et ses accessoires (résiliation partielle du bail rural). A l'expiration du contrat, et après démantèlement de l'éolienne, cette partie de l'exploitation agricole sera réintégrée dans le bail rural.

Dans ce but, les parties ont conclu la promesse de bail suivante :

Paragraphe 1 : Accord entre propriétaire et développeur

Article 1 – Promesse de bail

1.1. Objet de la promesse

1.1.1. La parcelle contractée, au sens de ce contrat, désigne les parcelles ci-dessous, appartenant au *propriétaire* et faisant également partie du bail rural de l'*exploitant* :

<u>Commune</u>	<u>Section cadastrale</u>	<u>Numéro de parcelle</u>	<u>Références au bureau de conservation des hypothèques</u>
ANGRIE	A	69	
ANGRIE	A	70	
ANGRIE	A	71	
ANGRIE	A	506	
ANGRIE	A	709	

1.1.2. Le *propriétaire* s'engage à réserver au *développeur* le terrain situé dans la zone d'emprise du parc, durant une période maximale de 7 ans, en vue de la future conclusion du bail définitif (selon l'article 2) permettant l'installation et l'exploitation d'une ou plusieurs éoliennes, des câbles de connexion, des stations de mesures et de commande, du poste de transformation, du poste de livraison et des chemins d'accès qui sont indispensables, ainsi que le survol des pales et l'exécution de tous les travaux indispensables à la connexion et l'exploitation des éoliennes. Durant cette période, le *développeur* devra se prononcer sur la conclusion du bail emphytéotique, objet de ladite promesse. L'option ne pourra être levée que si la parcelle contractée se trouve dans une ZDE (Zone de Développement Eolien). Le bail emphytéotique reprendra le contenu des principales dispositions de la présente, et répondra aux exigences d'un établissement financier. Dans ce but, le *propriétaire* donne son accord pour intégrer

réalisation du projet l'exigerait, et que les changements ou ajouts ne modifient pas les conditions contractuelles de façon significative. Le but est d'adapter le contrat aux exigences de l'établissement financier afin d'assurer la réalisation et le financement du projet.

9.5. Tous les frais, droits et émoluments, tant de la présente et de ses suites, que de la réalisation d'actes authentiques, sauf dispositions contraires prévues à la présente, seront supportés par le *développeur*.

9.6. Les parties s'engagent à réitérer leur engagement lié à la présente, et/ou à tout accord qui en découlerait, par l'intermédiaire d'un mandat ou de tout acte analogue dont aurait besoin le développeur auprès des administrations et établissements financiers, en vue de la réalisation du parc éolien.

Article 10 – Nullité

La nullité d'une clause déterminée de ce contrat n'entraîne pas la nullité du contrat tout entier, mais seulement la nullité de ladite clause réputée alors non écrite. Cette clause illicite sera remplacée par une clause licite, laquelle s'appuiera sur l'intention commune des parties qui la renégocieront de bonne foi.

Article 11 – Droit applicable

Le droit français est le droit applicable à la présente convention.

Article 12 – Compétence judiciaire

Tout litige relatif à l'application de la présente convention et au futur bail emphytéotique, sera soumis, à défaut d'accord amiable, au tribunal compétent du lieu de situation de la parcelle (lieu de situation de l'immeuble).

Fait le 1.10.2009 à*Chargé*....., signé en 4 exemplaires originaux par les parties cocontractantes.

Soussigné THIERRY Alain

– propriétaire.

Thierry Alain

Soussigné ALUSSE Josiane

– propriétaire.

Alusse Josiane

Soussigné THIERRY Alain représentant GAEC de la Boserie

– exploitant.

Thierry Alain

Soussigné ALUSSE Josiane représentant GAEC de la Boserie

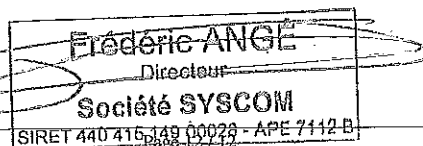
– exploitant.

Alusse Josiane

Soussigné Frédéric ANGÉ représentant SYSCOM Ingénierie

– développeur.

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



**PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE
EN VUE DE L'IMPLANTATION D'UN PARC EOLIEN**

ENTRE :

SYSCOM Ingénierie SARL, département ENERGIES RENOUVELABLES,
domiciliée au siège social Z.A. des Métairies II – BP 48 – 56130 LA ROCHE-BERNARD,
inscrite au registre du commerce de Vannes sous le numéro 440 415 149 00028,
représentée par son gérant Frédéric ANGÉ,

nommée ci-après le *développeur*,

ET

Madame Charlotte DE KERAUTEM, domiciliée 9 rue Haut Village 49440 ANGRIE,
agissant en qualité d'usufruitier,

Monsieur Philippe DE KERAUTEM, domicilié 89 rue du Faubourg de Bourgogne 45000
ORLÉANS, agissant en qualité de nu-proprétaire,

nommés ci-après le *propriétaire*,

AINSI QUE

Monsieur Guillaume BONSERGENT, domicilié La Noctière, 49440 ANGRIE, agissant en
qualité d'exploitant en vertu d'un bail rural passé par acte authentique le 23/07/06,
reçu par Maître R. Signol....., notaire à Landes (43).....,

nommé ci-après l'*exploitant*,

PREAMBULE

Le *développeur* envisage l'installation d'éoliennes sur une superficie faisant partie de la
commune d'ANGRIE englobant une partie ou l'intégralité de la parcelle du *propriétaire*, qui
est soumise à bail rural à l'exploitant agricole. La zone d'emprise du parc est définie par les
contraintes techniques d'implantation des éoliennes :

- Distances aux habitations
- Distances inter-éoliennes
- Zones de dégagements
- Autres contraintes techniques et/ou environnementales

L'emplacement des éoliennes n'est pas connu à la conclusion du contrat. Aux fins d'une
planification optimale et rentable du site, le *développeur* conclut des contrats avec les
propriétaires des terrains et les exploitants agricoles dans la zone d'emprise du parc éolien. La
réalisation du projet et la conclusion du bail emphytéotique ne pourront se faire que si la
parcelle contractée fait partie d'une Zone de Développement Eolien (ZDE), en application de
la loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique de la
France.

Attendu que la réalisation d'un tel projet nécessite un investissement important et que le
développeur doit réaliser une étude d'impact et déposer le permis de construire, celui-ci doit
avoir un engagement du *propriétaire* et de l'*exploitant agricole*. Ces derniers autorisent le
développeur à réaliser les études techniques nécessaires, à obtenir les autorisations

administratives indispensables, et à implanter, par la suite, des éoliennes, sur la ou les parcelles.

Si le projet se réalise, il sera nécessaire de conclure un bail emphytéotique devant notaire et d'exclure du statut de fermage la partie de l'exploitation agricole qui accueillera l'éolienne et ses accessoires. (résiliation partielle du bail rural). A l'expiration du contrat, et après démantèlement de l'éolienne, cette partie de l'exploitation agricole sera réintégrée dans le bail rural.

Dans ce but, les parties ont conclu la promesse de bail suivante :

Paragraphe 1 : Accord entre propriétaire et développeur

Article 1 – Promesse de bail

1.1. Objet de la promesse

1.1.1. La parcelle contractée, au sens de ce contrat, désigne les parcelles ci-dessous, appartenant au *propriétaire* et faisant également partie du bail rural de l'*exploitant* :

<u>Commune</u>	<u>Section cadastrale</u>	<u>Numéro de parcelle</u>	<u>Références au bureau de conservation des hypothèques</u>
ANGRIE	A	146	
ANGRIE	A	147	
ANGRIE	A	148	
ANGRIE	A	149	
ANGRIE	A	150	
ANGRIE	A	152	
ANGRIE	A	154	
ANGRIE	A	804	

1.1.2. Le *propriétaire* s'engage à réserver au *développeur* le terrain situé dans la zone d'emprise du parc, durant une période maximale de 7 ans, en vue de la future conclusion du bail définitif (selon l'article 2) permettant l'installation et l'exploitation d'une ou plusieurs éoliennes, des câbles de connexion, des stations de mesures et de commande, du poste de transformation, du poste de livraison et des chemins d'accès qui sont indispensables, ainsi que le survol des pales et l'exécution de tous les travaux indispensables à la connexion et l'exploitation des éoliennes. Durant cette période, le *développeur* devra se prononcer sur la conclusion du bail emphytéotique, objet de ladite promesse. L'option ne pourra être levée que si la parcelle contractée se trouve dans une ZDE (Zone de Développement Eolien). Le bail emphytéotique reprendra le contenu des principales dispositions de la présente, et répondra aux exigences d'un établissement financier. Dans ce but, le *propriétaire* donne son accord pour intégrer

Article 11 – Droit applicable

Le droit français est le droit applicable à la présente convention.

Article 12 – Compétence judiciaire

Tout litige relatif à l'application de la présente convention et au futur bail emphytéotique, sera soumis, à défaut d'accord amiable, au tribunal compétent du lieu de situation de la parcelle (lieu de situation de l'immeuble).

Fait le 01/10/2009 à Amique....., signé en 4 exemplaires originaux par les parties cocontractantes.

Soussignée Madame Charlotte DE KERAUTEM

– propriétaire.

représentée par M. Louis DE KERAUTEM

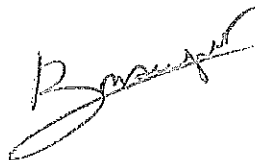
Soussigné Monsieur Philippe DE KERAUTEM

– propriétaire.

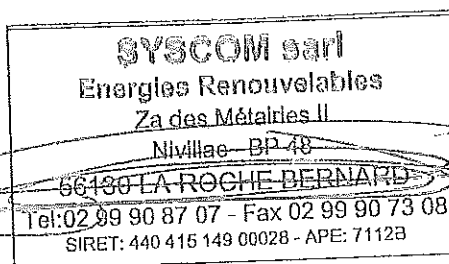


Soussigné Monsieur Guillaume BONSERGENT

– exploitant.



Soussigné Monsieur Frédéric ANGÉ représentant SYSCOM Ingénierie – développeur.



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

**PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE
EN VUE DE L'IMPLANTATION D'UN PARC EOLIEN**

ENTRE :

SYSCOM Ingénierie SARL, département ENERGIES RENEUVELABLES,
domiciliée au siège social Z.A. des Métairies II – BP 48 – 56130 LA ROCHE-BERNARD,
inscrite au registre du commerce de Vannes sous le numéro 440 415 149 00028,
représentée par son gérant Frédéric ANGÉ,

nommée ci-après le *développeur*,

ET

Monsieur Norbert COLAS domicilié La Guittière, 49440 ANGRIE agissant en qualité
d'usufruitier,

Et Madame Béatrice COLAS née PRIOUX domiciliée La Guittière, 49440 ANGRIE
agissant en qualité d'usufruitière,

Et Madame Anne-Marie PERRAY née COLAS domiciliée Bon Air 44370 BELLIGNE,
agissant en qualité de nu-propriétaire,

nommés ci-après le *propriétaire*,

AINSI QUE

Monsieur Christophe LANDRON domicilié Les Dauderies, 49440 ANGRIE agissant en
qualité d'exploitant en vertu d'un bail rural passé par acte authentique le 02.11.2006,
reçu par Maître, notaire à

nommé ci-après l'*exploitant*,

PREAMBULE

Le *développeur* envisage l'installation d'éoliennes sur une superficie faisant partie de la
commune d'ANGRIE englobant une partie ou l'intégralité de la parcelle du *propriétaire*, qui
est soumise à bail rural à l'exploitant agricole. La zone d'emprise du parc est définie par les
contraintes techniques d'implantation des éoliennes :

- Distances aux habitations
- Distances inter-éoliennes
- Zones de dégagements
- Autres contraintes techniques et/ou environnementales

L'emplacement des éoliennes n'est pas connu à la conclusion du contrat. Aux fins d'une
planification optimale et rentable du site, le *développeur* conclut des contrats avec les
propriétaires des terrains et les exploitants agricoles dans la zone d'emprise du parc éolien. La
réalisation du projet et la conclusion du bail emphytéotique ne pourront se faire que si la
parcelle contractée fait partie d'une Zone de Développement Eolien (ZDE), en application de
la loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique de la
France.

Attendu que la réalisation d'un tel projet nécessite un investissement important et que le *développeur* doit réaliser une étude d'impact et déposer le permis de construire, celui-ci doit avoir un engagement du *propriétaire* et de l'*exploitant agricole*. Ces derniers autorisent le développeur à réaliser les études techniques nécessaires, à obtenir les autorisations administratives indispensables, et à implanter, par la suite, des éoliennes, sur la ou les parcelles.

Si le projet se réalise, il sera nécessaire de conclure un bail emphytéotique devant notaire et d'exclure du statut de fermage la partie de l'exploitation agricole qui accueillera l'éolienne et ses accessoires (résiliation partielle du bail rural). A l'expiration du contrat, et après démantèlement de l'éolienne, cette partie de l'exploitation agricole sera réintégrée dans le bail rural.

Dans ce but, les parties ont conclu la promesse de bail suivante :

Paragraphe 1 : Accord entre propriétaire et développeur

Article 1 – Promesse de bail

1.1. Objet de la promesse

1.1.1. La parcelle contractée, au sens de ce contrat, désigne les parcelles ci-dessous, appartenant au *propriétaire* et faisant également partie du bail rural de l'*exploitant* :

<u>Commune</u>	<u>Section cadastrale</u>	<u>Numéro de parcelle</u>	<u>Références au bureau de conservation des hypothèques</u>
ANGRIE	E	298	
ANGRIE	E	304	
ANGRIE	E	305	
ANGRIE	E	306	
ANGRIE	E	309	
ANGRIE	G	207	

1.1.2. Le *propriétaire* s'engage à réserver au *développeur* le terrain situé dans la zone d'emprise du parc, durant une période maximale de 7 ans, en vue de la future conclusion du bail définitif (selon l'article 2) permettant l'installation et l'exploitation d'une ou plusieurs éoliennes, des câbles de connexion, des stations de mesures et de commande, du poste de transformation, du poste de livraison et des chemins d'accès qui sont indispensables, ainsi que le survol des pales et l'exécution de tous les travaux indispensables à la connexion et l'exploitation des éoliennes. Durant cette période, le *développeur* devra se prononcer sur la conclusion du bail emphytéotique, objet de ladite promesse. L'option ne pourra être levée que si la parcelle contractée se trouve dans une ZDE (Zone de Développement Eolien). Le bail emphytéotique reprendra le contenu des principales dispositions de la présente, et répondra aux exigences d'un

Article 10 – Nullité

La nullité d'une clause déterminée de ce contrat n'entraîne pas la nullité du contrat tout entier, mais seulement la nullité de ladite clause réputée alors non écrite. Cette clause illicite sera remplacée par une clause licite, laquelle s'appuiera sur l'intention commune des parties qui la renégocieront de bonne foi.

Article 11 – Droit applicable

Le droit français est le droit applicable à la présente convention.

Article 12 – Compétence judiciaire

Tout litige relatif à l'application de la présente convention et au futur bail emphytéotique, sera soumis, à défaut d'accord amiable, au tribunal compétent du lieu de situation de la parcelle (lieu de situation de l'immeuble).

Fait le 01.10.2009 à ANGRÈS, signé en 5 exemplaires originaux par les parties cocontractantes.

Soussigné Norbert COLAS

- usufruitier,



Soussignée Béatrice COLAS

- usufruitière,



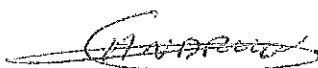
Soussignée Anne-Marie PERRY

- mi-proprétaire,



Soussigné Christophe LANDRON

- exploitant,



Soussigné Frédéric ANGÉ représentant SYSCOM Ingénierie

- développeur.

SYSCOM sarl
Energies Renouvelables
Za des Métairies II
Nivillac - BP 48
56130 LA ROCHE BERNARD
Tel: 02 99 90 87 07 - Fax 02 99 90 73 08
SIRET: 440 415 149 00028 - APE: 7112B

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

**PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE
EN VUE DE L'IMPLANTATION D'UN PARC EOLIEN**

ENTRE :

SYSKOM Ingénierie SARL, département ENERGIES RENOUVELABLES,
domiciliée au siège social Z.A. des Métairies II – BP 48 – 56130 LA ROCHE-BERNARD,
inscrite au registre du commerce de Vannes sous le numéro 440 415 149 00028,
représentée par son gérant Frédéric ANGÉ,

nommée ci-après le *développeur*,

ET

Madame Charlotte DE KERAUTEM domiciliée 9 rue Haut Village, 49440 ANGRIE
agissant en qualité d'usufruitier,

Et Monsieur Yves DE KERAUTEM domicilié 1 rue du Port Guichard, 44000 NANTES
agissant en qualité de nu-proprétaire,

nommé ci-après le *propriétaire*,

AINSI QUE

Monsieur Loïc BODIER domicilié Les Dauderies, 49440 ANGRIE agissant en qualité
d'exploitant en vertu d'un bail rural passé par acte authentique le 11.11.2007....., reçu
par Maître, notaire à,

nommé ci-après l'*exploitant*,

PREAMBULE

Le *développeur* envisage l'installation d'éoliennes sur une superficie faisant partie de la
commune d'ANGRIE englobant une partie ou l'intégralité de la parcelle du *propriétaire*, qui
est soumise à bail rural à l'exploitant agricole. La zone d'emprise du parc est définie par les
contraintes techniques d'implantation des éoliennes :

- Distances aux habitations
- Distances inter-éoliennes
- Zones de dégagements
- Autres contraintes techniques et/ou environnementales

L'emplacement des éoliennes n'est pas connu à la conclusion du contrat. Aux fins d'une
planification optimale et rentable du site, le *développeur* conclut des contrats avec les
propriétaires des terrains et les exploitants agricoles dans la zone d'emprise du parc éolien. La
réalisation du projet et la conclusion du bail emphytéotique ne pourront se faire que si la
parcelle contractée fait partie d'une Zone de Développement Eolien (ZDE), en application de
la loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique de la
France.

Attendu que la réalisation d'un tel projet nécessite un investissement important et que le
développeur doit réaliser une étude d'impact et déposer le permis de construire, celui-ci doit

avoir un engagement du *propriétaire* et de l'*exploitant agricole*. Ces derniers autorisent le développeur à réaliser les études techniques nécessaires, à obtenir les autorisations administratives indispensables, et à implanter, par la suite, des éoliennes, sur la ou les parcelles.

1.1

Si le projet se réalise, il sera nécessaire de conclure un bail emphytéotique devant notaire et d'exclure du statut de fermage la partie de l'exploitation agricole qui accueillera l'éolienne et ses accessoires (résiliation partielle du bail rural). A l'expiration du contrat, et après démantèlement de l'éolienne, cette partie de l'exploitation agricole sera réintégrée dans le bail rural.

1.1

Dans ce but, les parties ont conclu la promesse de bail suivante :

1.2

1.2

Paragraphe 1 : Accord entre propriétaire et développeur

Article 1 – Promesse de bail

1.2

1.1. Objet de la promesse

1.1.1. La parcelle contractée, au sens de ce contrat, désigne les parcelles ci-dessous, appartenant au *propriétaire* et faisant également partie du bail rural de l'*exploitant* :

1.2

<u>Commune</u>	<u>Section cadastrale</u>	<u>Numéro de parcelle</u>	<u>Références au bureau de conservation des hypothèques</u>
ANGRIE	E	296	
ANGRIE	E	297	
ANGRIE	E	299	
ANGRIE	E	300	

1.2

1.2

1.1.2. Le *propriétaire* s'engage à réserver au *développeur* le terrain situé dans la zone d'emprise du parc, durant une période maximale de 7 ans, en vue de la future conclusion du bail définitif (selon l'article 2) permettant l'installation et l'exploitation d'une ou plusieurs éoliennes, des câbles de connexion, des stations de mesures et de commande, du poste de transformation, du poste de livraison et des chemins d'accès qui sont indispensables, ainsi que le survol des pales et l'exécution de tous les travaux indispensables à la connexion et l'exploitation des éoliennes. Durant cette période, le *développeur* devra se prononcer sur la conclusion du bail emphytéotique, objet de ladite promesse. L'option ne pourra être levée que si la parcelle contractée se trouve dans une ZDE (Zone de Développement Eolien). Le bail emphytéotique reprendra le contenu des principales dispositions de la présente, et répondra aux exigences d'un établissement financier. Dans ce but, le *propriétaire* donne son accord pour intégrer des dispositions différentes ou supplémentaires dans le bail emphytéotique, en fonction des demandes de l'établissement financier.

1.2

1.1.3. Si au terme des 7 ans la parcelle contractée n'est pas incluse en ZDE, et le *développeur* n'a pas levé l'option (n'a pas soumis le bail emphytéotique à signature), le *propriétaire* est délié automatiquement de la présente.

Article 11 – Droit applicable

Le droit français est le droit applicable à la présente convention.

Article 12 – Compétence judiciaire

Tout litige relatif à l'application de la présente convention et au futur bail emphytéotique, sera soumis, à défaut d'accord amiable, au tribunal compétent du lieu de situation de la parcelle (lieu de situation de l'immeuble).

Fait le 01-10-09 à Angrie, signé en 4 exemplaires originaux par les parties cocontractantes.

Soussignée Charlotte DE KERAUTEM

représentée par M. Louis DE KERAUTEM

- usufruitier,

Soussigné Yves DE KERAUTEM

- nu-proprétaire,

Soussigné Loïc BODIER

- exploitant,

Soussigné Frédéric ANGÉ représentant SYSCOM Ingénierie

- développeur.

SYSCOM sarl
Energies Renouvelables
Za des Métaires II
Niville BP 48
56130 LA ROCHE BERNARD
Tel: 02 99 90 87 07 - Fax 02 99 90 73 08
SIRET: 440 415 149 00028 - APE: 7112B

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