
**PROMESSE DE BAIL EMPHYTHEOTIQUE AVEC CONSTITUTION DE
SERVITUDE, ET DE CONVENTION D'INDEMNISATION**

ENTRE

Monsieur

qualité de propriétaires indivis.

Agissant solidairement entre eux et ci-après dénommés ensemble le "**Promettant**", ou le "**Bailleur**"

Société GAEC xxx [RAISON SOCIALE, NRO SIRET, SIEGE SOCIAL, CAPITAL, REPRESENTANT LEGAL],

Agissant solidairement entre eux, dans la limite des engagements pris aux articles 5, 7, 8, 15 et 19 des présentes, ci-après dénommés ensemble l'"**Exploitant**",

D'UNE PART,

ET :

Société
simplifiée au capital de

société de droit Français par actions

Agissant tant en son nom propre, qu'au nom et pour le compte de toute personne physique ou morale qu'il lui plairait de substituer dans tout ou partie de ses droits et obligations au titre des présentes.

Ci-après dénommée le "**Bénéficiaire**", ou le "**Preneur**"

D'AUTRE PART,

ci-après désignés individuellement ou collectivement par le ou les "**Partie(s)**".

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

1. Le Bénéficiaire a pour activité le développement, la construction et l'exploitation de parcs éoliens. Sous réserve des résultats des études de faisabilité et de l'obtention des autorisations nécessaires, le Bénéficiaire, seul ou en association avec tous tiers, envisage de réaliser un parc éolien comprenant les éoliennes, les bâtiments et équipements de transformation, livraison ou connexion électrique et autres installations adjacentes, les voies d'accès, plateformes de grutage, fondations, ainsi que le câblage nécessaire au raccordement des éoliennes sur un site composé de divers terrains (ci après le "**Parc Eolien**").

Sans préjuger des caractéristiques finales du Parc Eolien, qui seront déterminées librement par le Bénéficiaire, il est précisé à titre d'information que les éoliennes actuellement disponibles sur le marché possèdent généralement une tour de 60 à 120 mètres de hauteur et d'un diamètre de 4 à 8 mètres à leur base au sol, ainsi que des pales d'une longueur de 35 à 65m, que les voies d'accès ont une largeur maximale de 12 mètres sur les tracés rectilignes, parfois plus du double en cas de virage, que les plateformes de grutages et d'exploitation occupent selon la configuration du terrain, une surface maximale de 4000 mètres carrés par éolienne.

Le Parc Eolien sera exploité soit par le Bénéficiaire lui-même, soit par un tiers désigné par lui à cet effet.

Il est précisé qu'à tout moment de son développement la remise en cause d'un seul des éléments composant le Parc Eolien, ou d'une seule condition parmi celles dégagées lors de la phase de faisabilité, est susceptible d'entraîner la remise en cause du développement du Parc Eolien dans son ensemble.

2. Le Promettant est propriétaire d'une (de plusieurs) parcelle(s) de terrain, située(s) à l'intérieur du périmètre envisagé pour la construction du Parc Eolien (ci-après désignées les "**Biens**"). Ces Biens sont susceptibles d'accueillir le Parc Eolien destiné à produire de l'électricité livrée au réseau de distribution. Le titre de propriété ou une attestation de propriété délivrée par un Notaire figure en **Annexe 1**.

Le Promettant souhaite conférer au Bénéficiaire une promesse de bail emphytéotique (ci-après désignée "**Promesse de Bail Emphytéotique**") avec constitution de servitudes en vue du développement, de la construction, du raccordement et de l'exploitation et du démantèlement du Parc Eolien, dans les termes et conditions ci-après (ci-après désignées ensemble la "**Promesse**").

3. Les Biens concernés par la Promesse sont exploités par l'Exploitant dans le cadre d'un bail rural [NATURE DE L'ACTE] en date du [DATE DE SIGNATURE DU BAIL RURAL]. Une copie du bail rural et/ou le relevé MSA figure en **Annexe 2**.

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire aurait levé l'option, le Propriétaire et l'Exploitant s'engagent respectivement à signer un acte de résiliation partielle du bail rural en vigueur qui exclura de ce bail toute ou partie des Biens qui seront donnés à bail emphytéotique

Un modèle de cet acte de résiliation partielle figure en **Annexe 3**.

4. A la demande du Bénéficiaire, la présente Promesse pourra être réitérée en la forme authentique entre le Promettant, l'Exploitant et le Bénéficiaire, et pourra faire l'objet d'un dépôt au rang des minutes d'un notaire en vue de sa publication au bureau des hypothèques.

CECI EXPOSE, LES PARTIES SONT CONVENUES CE QUI SUIT :

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

ARTICLE 1 – OBJET DE LA PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Par les présentes, le Promettant promet pour lui et ses ayants droit de donner à bail emphytéotique, conformément aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural, et confère de manière ferme et définitive au Bénéficiaire, et à toute autre personne physique ou morale qu'il lui plairait de se substituer, la faculté de prendre à bail emphytéotique, si bon semble au Bénéficiaire, sous les conditions et dans les délais ci-après fixés, la totalité des Biens désignés à l'article 2 ci-dessous, ou bien une ou plusieurs emprises sur ces Biens.

Le bail emphytéotique (ci-après désigné le "**Bail Emphytéotique**") sera conforme au modèle figurant en **Annexe 4**.

L'emprise finale du Parc Eolien sur les Biens sera notifiée ou signifiée au Promettant dans le cadre de la levée de la Promesse de Bail Emphytéotique, faite conformément à l'article 7 ci-dessous. Le Bénéficiaire fera établir à ses frais exclusifs le ou les documents d'arpentage nécessaires.

ARTICLE 2 – DÉSIGNATION

Les biens immobiliers qui font l'objet de la Promesse (les "**Biens**") sont désignés comme suit :

ARTICLE 3 – SERVITUDES, PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES SUR LES BIENS

Le Promettant fournira aux Parties dans les 30 jours suivants la signature des présentes la liste des servitudes, prescriptions techniques et administratives (vestiges archéologiques, galeries souterraines même remblayées, risques d'inondation, périmètre d'un plan de prévention des risques...) et droits personnels grevant éventuellement les Biens, relatée par un Notaire, qui sera annexée en **Annexe 5** des présentes.

ARTICLE 4 - REDEVANCES

En cas de réalisation du Bail Emphytéotique, le Bénéficiaire sera tenu de verser au Promettant des redevances (les "**Redevances**"), selon les modalités fixées ci-après.

- a) Pour la période comprise entre la date de signature du Bail Emphytéotique et la date de commencement des travaux de construction du Parc Eolien sur les Biens, le Bailleur dont les Biens accueilleront au moins une éolienne ou un bâtiment électrique percevra une Redevance de cent cinquante (150) euros TTC par période de douze (12) mois. Cette Redevance sera payée au début de chaque période de douze (12) mois, et pour la première fois à la signature du Bail Emphytéotique, sur présentation d'une facture annuelle unique.

- b) A compter de la date de commencement des travaux de construction du Parc Eolien sur les Biens et jusqu'à la fin du démantèlement du Parc Eolien, le Bailleur dont les Biens accueilleront au moins une éolienne percevra une Redevance par période de douze (12) mois de mille deux cent cinquante (1250) euros TTC par mégawatt (MW) installé sur les Biens. Le mégawatt (MW) installé est déterminé en fonction de la puissance électrique nominale de l'aérogénérateur construit sur les Biens.

Le Bailleur dont les Biens accueilleront un ou plusieurs bâtiments électriques et n'accueilleront aucun aérogénérateur percevra une Redevance par période de douze (12) mois de cinq-cents (500) euros TTC.

- c) A partir de la date de fin de démantèlement du Parc Eolien telle que notifiée par le Preneur, et jusqu'à expiration du Bail Emphytéotique, le Preneur versera au Bailleur une Redevance de cent cinquante (150) euros TTC, par période de douze mois. Cette Redevance sera payée au début de chaque période de douze mois, sur présentation d'une facture unique.

Les indemnités annuelles seront indexées selon les dispositions de l'**Annexe 6**, et facturées au début de chaque période de douze (12) mois.

Le paiement des Redevances sera fait par virement, au vu des factures correspondantes, émises par le Bailleur et accompagnées d'un relevé bancaire. En cas de retard de paiement d'une Redevance de plus d'un (1) mois, le Preneur sera redevable d'un intérêt de retard calculé aux taux de l'intérêt légal en vigueur.

Les Redevances comprennent la constitution des servitudes nécessaires telles que relatées en article 5 ci-dessous.

ARTICLE 5 – CONSTITUTION DE SERVITUDES

Le Promettant et l'exploitant s'oblige à consentir au Preneur ainsi qu'à ses préposés, mandataires, prestataires, sous-traitants et conseils, en cas de réalisation de la Promesse, toutes les servitudes nécessaires pour pouvoir construire, exploiter, maintenir, démanteler et généralement accéder aux installations du Parc Eolien, faire passer tous câbles aux fins de raccorder certaines installations du Parc Eolien entre elles et/ou à un réseau d'un tiers, et bénéficier d'un droit de surplomb pour les pales des aérogénérateurs du Parc Eolien.

Sont nécessaires en particulier des servitudes de passage, d'accès, d'intervention, de surplomb, de passage de câbles, et non aedificandi (pour empêcher la création d'obstacles autour du Parc Eolien pouvant perturber ou amoindrir le vent). Le Promettant précise avoir pris connaissance du détail de ces servitudes énoncées dans l'article 15 du modèle de Bail Emphytéotique qui figure en **Annexe 4**.

En cas de non réalisation de la Promesse de Bail Emphytéotique, le Promettant et l'Exploitant s'engagent, si le Bénéficiaire en fait la demande, à consentir au Bénéficiaire toutes les servitudes liées à la construction, l'exploitation et le démantèlement du Parc Eolien mentionnées ci-dessus, dans le cadre d'une convention de servitudes à convenir entre les Parties.

PROMESSE DE CONVENTION D'INDEMNISATION

ARTICLE 6 – INDEMNISATION

Les travaux de construction du Parc Eolien comme son exploitation et son démantèlement ultérieur sont susceptibles de provoquer des gênes et contraintes à l'Exploitant dans le cadre de l'exploitation de la/des parcelle(s) jouxtant l'emprise du Parc Eolien.

Par les présentes, le Bénéficiaire (et tout autre personne physique ou morale qu'il lui plairait de se substituer) et l'Exploitant s'engagent à conclure, en cas de réalisation du Bail Emphytéotique, une convention d'indemnisation en compensation de l'ensemble de ces gênes et contraintes, et de la résiliation (partielle) du bail rural. La convention d'indemnisation (ci-après désignée « Convention d'Indemnisation ») entre le Bénéficiaire et l'Exploitant sera conforme au modèle figurant en **Annexe 7**.

A cet effet, le Bénéficiaire versera à l'Exploitant les indemnités ci-après. Cette indemnité couvre la réparation de l'ensemble des préjudices subis par l'Exploitant dus à la construction, l'exploitation et le démantèlement du Parc éolien, à la résiliation du Bail Rural, à la perte de surface exploitable, à la constitution de servitudes. Sous réserve des dispositions de l'article 16 ci-après, l'Exploitant ne pourra prétendre à aucune autre indemnité.

- a) Suite à la résiliation (partielle) du bail rural, une indemnité forfaitaire unique de cent cinquante (150) euros TTC ;
- b) à compter de la date de commencement des travaux de terrassement du Parc Eolien sur les Biens et jusqu'à la fin du démantèlement du Parc Eolien, une indemnité annuelle forfaitaire transactionnelle de mille deux-cent cinquante (1250) euros TTC par mégawatt (MW) installé sur les Biens. Le mégawatt (MW) installé est déterminé en fonction de la puissance électrique nominale de l'aérogénérateur construit sur les Biens.
Dans le cas où les Biens accueilleront un ou plusieurs bâtiments électriques et n'accueilleront aucun aérogénérateur une indemnité annuelle forfaitaire transactionnelle de cinq-cents (500) euros TTC.
L'indemnité annuelle sera indexée selon les dispositions de l'**Annexe 6**, et facturée au début de chaque période de douze (12) mois.

DISPOSITIONS COMMUNES

ARTICLE 7 – DUREE DE LA PROMESSE - LEVEE DE L'OPTION

La Promesse de Bail Emphytéotique est consentie et acceptée pour une durée de huit (8) années à compter de la signature des présentes.

L'option consentie par le Promettant pourra être exercée à tout moment par le Bénéficiaire jusqu'à l'expiration de la Promesse de Bail Emphytéotique et de la Promesse de Constitution de Servitude, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Promettant à son domicile élu visé en tête des présentes, ou par acte extrajudiciaire.

La levée de l'option par le Bénéficiaire emportera réalisation du Bail Emphytéotique. Toutefois, la levée d'option et la prise d'effet du Bail Emphytéotique seront soumises à la réalisation des conditions suspensives visées à l'article 8 des présentes, selon les termes et conditions prévus audit article.

Faute d'avoir levé l'option dans les conditions et délais susvisés, le Bénéficiaire sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la Promesse, et cette dernière deviendra automatiquement caduque et de nul effet.

ARTICLE 8 – CONDITIONS SUSPENSIVES A LA PRISE D'EFFET DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ET DE LA CONVENTION D'INDEMNISATION

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire lèverait l'une des options qui lui sont consenties, la prise d'effet corrélative du Bail Emphytéotique et/ou la réalisation de la convention d'indemnisation seront soumises à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- obtention par le Bénéficiaire de tous permis, accords, autorisations, contrats et conventions, libres de tous recours, et de tous autres éléments nécessaires au financement, à la construction, au raccordement et à l'exploitation du Parc Eolien avec emprise sur les Biens;
- constatation par les bureaux des hypothèques compétents de l'inexistence d'un quelconque commandement de saisie ou d'une quelconque inscription, hypothécaire ou autre, sur tout ou partie des Biens ;
- production, en cas de constatation par un bureau des hypothèques compétent d'un tel commandement ou d'une telle inscription, de l'autorisation écrite du créancier concerné ;
- inexistence d'un vice quelconque affectant le droit de propriété du Promettant sur tout ou partie des Biens.

Ces conditions suspensives, considérées comme déterminantes pour le Bénéficiaire et sans lesquelles il n'aurait pas contracté, sont stipulées dans son seul intérêt. Par conséquent, le Bénéficiaire pourra seul, dans l'hypothèse où une ou plusieurs de ces conditions ne seraient pas réalisées cinq (5) jours ouvrés au moins avant l'expiration de la Promesse, opter pour l'une des trois solutions suivantes :

- renoncer au bénéfice de la Promesse, sans indemnité de part et d'autre ;
- notifier au Promettant une prorogation du délai de validité de la présente Promesse. Cette prorogation étant acquise au Bénéficiaire dès lors que sa durée n'excéderait pas deux (2) années ;
- renoncer purement et simplement au bénéfice de la ou des conditions suspensives concernées.

ARTICLE 9 – REITERATION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE AVEC CONSTITUTION DE SERVITUDES

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire aurait levé l'option qui lui est consentie en vertu des présentes, et où, par conséquent, le Bail Emphytéotique aurait pris automatiquement effet, ledit Bail Emphytéotique sera réitéré avec constitution de servitudes, à la demande du Bénéficiaire, par devant un notaire territorialement compétent par les Parties, dans le délai de 60 jours de la réception par le Promettant de la levée de l'option par le Bénéficiaire.

Les Parties s'engagent respectivement à communiquer au notaire rédacteur dans les meilleurs délais, les documents nécessaires pour la signature de l'acte authentique.

Le Bail Emphytéotique sera réitéré dans les termes et conditions figurant en **Annexe 4** aux présentes.

Dans l'hypothèse où, lors de la levée d'option, tout ou partie des conditions suspensives visées à l'article 8 ci-dessus ne serait pas encore réalisées à cette date, le Bail Emphytéotique sera réitéré sous lesdites conditions suspensives qui devront être réalisées dans un délai de douze (12) mois à compter de la réception par le Promettant de la levée d'option du Bénéficiaire.

L'ensemble des frais, droits et honoraires relatifs au Bail Emphytéotique réitéré, seront à la charge du Bénéficiaire, qui s'y oblige. Il en sera de même pour les frais d'enregistrement et de publication au bureau des hypothèques compétent.

L'entrée en jouissance des Biens par le Bénéficiaire s'effectuera au jour de la prise d'effet du Bail Emphytéotique, sauf accord contraire des Parties.

Le Promettant s'engage à laisser, pour cette date, les Biens libres de toute occupation, quelle qu'elle soit.

ARTICLE 10 – RESTITUTION DES BIENS

Dans le cas où l'option de la présente Promesse ne serait pas levée par le Bénéficiaire dans les conditions et délais visés à l'article 7 ci-dessus, et où par conséquent elle deviendrait caduque, le Bénéficiaire s'engage à restituer les Biens au Promettant en leur état primitif, sans que le Promettant ne puisse prétendre à aucune indemnité du chef des présentes.

ARTICLE 11 – DECLARATIONS ET GARANTIES DU BAILLEUR

Le Promettant déclare et garantit :

- a) qu'il n'existe sur les Biens aucune servitude légale ou conventionnelle de nature à entraver la construction et/ou l'exploitation du Parc Eolien et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte,

- b) que les Biens ne sont grevés d'aucun droit, de quelque nature que ce soit, au profit d'un tiers et en particulier que les Biens sont libres de tout bail ou convention d'occupation au profit d'un tiers, même verbale, autre que celle objet de la résiliation partielle du bail rural indiquée en l'exposé,
- c) que les Biens ne font l'objet, tant en demande qu'en défense, d'aucune procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, etc.) et ne sont pas susceptible de donner lieu à une telle procédure,

ARTICLE 12 – AUTORISATIONS AU PROFIT DU BENEFICIAIRE – MISE A DISPOSITION DES BIENS

Le Promettant et l'Exploitant en tant que titulaire du bail rural sur les Biens, autorisent le Bénéficiaire, à compter de la signature de la Promesse, à procéder sur les Biens à toutes interventions en vue de mettre en œuvre son projet de Parc Eolien. Ainsi, pendant toute la durée de la présente Promesse, le Bénéficiaire pourra procéder à l'ensemble des opérations, études, tests, mesures, démarches et travaux de toute nature préalables et/ou nécessaires au développement et à la construction du Parc Eolien.

Dans ce but, le Bénéficiaire pourra notamment :

- se rendre lui-même, ainsi que ses conseils, prestataires, ingénieurs, techniciens et consultants, sur les Biens objet des présentes, à tout moment, et y demeurer le temps nécessaire ; de façon générale, les personnes précitées auront un accès sans réserve aux Biens ;
- procéder à l'installation des équipements nécessaires à la mise au point du projet (mesures physiques, pose de pylône(s) d'observation, , etc.), installer et déposer, en une ou plusieurs fois, un ou plusieurs mâts de mesure du vent, de hauteur appropriée, sur toute parcelle de terrain visée à l'article 2 ci-dessus. Pour l'installation d'un mât de mesure, une indemnité de 250 euros par an sera versée individuellement au Promettant et à l'Exploitant pendant toute la durée d'exploitation du mât de mesure.
- réaliser tous travaux et opérations sur les Biens, tels que sondages, travaux de reconnaissance, dégagement de voies d'accès, acheminement et stationnement de tous véhicules, installations et outillages nécessaires. Le Bénéficiaire s'engage à informer le Promettant et l'Exploitant de la nature des travaux et des opérations et de prendre en compte leurs contraintes valables.
- déposer auprès des autorités administratives compétentes toutes demandes, déclarations préalables et autorisations nécessaires ou utiles aux études et à la réalisation du Projet (Urbanisme, Environnement, Energie, Industrie, raccordement électrique, etc.), et plus particulièrement, déposer toute demande de permis de construire. Le Bénéficiaire s'engage à informer le Promettant et de l'Exploitant des choix des emplacements des installations et de prendre en compte leurs contraintes valables.
- faire procéder aux études nécessaires en vue de tous branchements et raccordements au réseau électrique de distribution ou de transport, ainsi qu'aux lignes téléphoniques, etc.

Le Bénéficiaire informera l'Exploitant et le Promettant avant d'effectuer tous travaux pouvant porter atteinte aux récoltes. Il est précisé qu'en cas de perte ou manque à gagner de récolte due à des travaux ou opérations sauf installation d'un mât de mesure, l'Exploitant pourra réclamer une indemnisation conformément aux dispositions de l'article 16 ci-dessous.

ARTICLE 13 – ETATS DES LIEUX

Les Parties déclarent qu'un état des lieux contradictoire sera établi avant tous travaux. En tout état de cause, un état des lieux sera réalisé avant la signature du Bail Emphytéotique et annexé à celui-ci.

ARTICLE 14 – EXCLUSIVITE

Le Promettant consent au Bénéficiaire, pendant toute la durée de la Promesse, une exclusivité sur les Biens.

Dans le cas où le Promettant céderait ou transférerait tout ou partie des Biens (donation, vente etc.) à un tiers, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses de la Promesse par le tiers concerné, de telle façon que le Bénéficiaire ne puisse en aucune façon être inquiété en conséquence de cette cession ou de ce transfert.

Dans le cas où le Promettant conclurait, pendant la durée de la Promesse, un bail rural visant tout ou partie des biens avec un exploitant agricole qui n'est pas Partie à la présente Promesse, le Promettant s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses de la présente Promesse par l'exploitant agricole concerné. Par ailleurs, à la demande du Bénéficiaire, le Promettant s'engage à conclure avec l'exploitant agricole concerné et le Bénéficiaire un avenant à la présente Promesse.

De façon générale, le Promettant s'engage à ne faire ni conclure aucun acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits du Bénéficiaire au titre des présentes, notamment convention de location, servitudes, tout autre droit personnel ou réel ou charge quelconque.

Par ailleurs, le Promettant s'oblige à informer le Bénéficiaire par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte concernant les Biens, en fournissant tous les éléments (identité des parties, documents officiels etc.) garantissant le maintien des droits du Bénéficiaire au titre des présentes.

ARTICLE 15 – FACULTE DE SUBSTITUTION

Le Bénéficiaire pourra se substituer toute personne physique ou morale de son choix, dans tout ou partie de ses droits et obligations au titre des présentes.

Le Promettant accepte expressément cette faculté de substitution et agréé dès à présent la ou les personnes qui, en cas de substitution, deviendraient titulaires des droits et obligations du Bénéficiaire au titre de la présente Promesse.

La notification par le Bénéficiaire au Promettant d'une telle substitution sera effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte d'huissier, avec engagement du substitué de reprendre les droits et obligation du Bénéficiaire.

En cas de changement de propriétaire des Biens, le Promettant s'engage à faire reprendre la totalité de ses droits et obligations au titre de la présente Promesse, et à en notifier le Bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de changement d'Exploitant, le Promettant et l'Exploitant s'engagent à lui faire reprendre la totalité des droits et obligations de l'Exploitant au titre de la présente Promesse, et à en notifier le Bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 16 – INDEMNISATION POUR PERTE OU MANQUE A GAGNER DE RECOLTES

Le Bénéficiaire s'engage à indemniser l'Exploitant si celui-ci venaient à subir un manque à gagner sur ses récoltes en raison d'études invasives. A défaut d'accord sur le montant de la perte et du dédommagement, les Parties appliqueront les barèmes de la Chambre d'Agriculture. Les frais d'expertise seront intégralement supportés par le Bénéficiaire si l'avis du Promettant, ou celui de l'Exploitant, s'avère le plus proche de celui de l'expert.

Il est rappelé que les indemnités dues en cas d'installation d'un mât de mesure sont fixées définitivement en article 12 des présentes. L'Exploitant et le Promettant ne peuvent prétendre à aucune autre indemnité.

ARTICLE 17 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leurs adresses/sièges sociaux respectifs, visés en tête des présentes.

ARTICLE 18 – LITIGES

Toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes sera soumise, à défaut d'accord amiable des Parties, aux juridictions territorialement compétentes.

ARTICLE 19 – ANNEXES

Les Annexes suivants font partie intégrante des présentes :

- | | |
|-----------------|---|
| Annexe 1 | Origine de propriété |
| Annexe 2 | Copie du bail rural et relevés MSA |
| Annexe 3 | Modèle de convention de résiliation partielle du bail rural entre le Propriétaire et l'Exploitant |
| Annexe 4 | Projet de Bail Emphytéotique |
| Annexe 5 | Présence de servitudes connues sur les Biens |
| Annexe 6 | Indexation des Redevances et indemnisations forfaitaires |
| Annexe 7 | Modèle de convention d'indemnisation entre le Bénéficiaire et l'Exploitant |
| Annexe 8 | Autorisation de dépôt de permis de construire et de déclaration de travaux |

ARTICLE 20 – DIVISIBILITE – MODIFICATIONS

Si une ou plusieurs des stipulations du présent contrat sont tenues pour non valides ou déclarées telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision de justice passée en force de chose jugée, les autres stipulations n'en demeureront pas moins valables et conserveront toute leur portée.

Les Parties s'efforceront de bonne foi de substituer aux dispositions non valides toutes autres stipulations de nature à maintenir l'équilibre économique du présent contrat.

ARTICLE 21 – CONFIDENTIALITE

Les Parties s'engagent à assurer la stricte confidentialité envers tout tiers du contenu du présent contrat, sauf dans la mesure imposée par les textes en vigueur ou par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Les Parties à la Promesse déclarent :

- disposer de leur pleine capacité sans aucune restriction et de toutes les autorisations ou habilitations pour conclure la Promesse,
- ne pas avoir fait l'objet de mesures visées au Livre VI du Code de commerce relatif aux difficultés des entreprises et portant sur la procédure de conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire et qu'aucune mesure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes susvisés, n'est susceptible d'être introduite par un tiers,
- n'être concernées pas aucune demande en nullité ou dissolution,

- que les éléments caractéristiques relatés dans leur comparution sont exacts,
- que la signature des présentes et l'exécution du bail emphytéotique et de la convention de constitution de servitude par le Preneur ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés de l'acte, spécialement en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers,
- que rien dans leur situation n'est de nature à faire obstacle à la Promesse ou à en remettre en cause la validité.

Fait à _____

Le _____

En autant d'exemplaires que de parties,
Plus un pour l'enregistrement

Le Bénéficiaire
[NOM DU SIGNATAIRE]

Le Promettant
[NOM DU/DES SIGNATAIRE/S]

L'Exploitant
[NOM DU/DES SIGNATAIRE/S]

ANNEXE 6

INDEXATION DES REDEVANCES ET INDEMNISATIONS FORFAITAIRES

Les redevances et indemnités annuelles définies dans la Promesse seront indexées par le facteur « L » tel que défini au contrat d'achat d'électricité que le Bénéficiaire doit conclure avec EDF, et dont la formule est la suivante :

$$L = 0,4 + 0,4 \frac{\text{ICHTTS1}}{\text{ICHTTS}_0} + 0,2 \frac{\text{PPEI}}{\text{PPEI}_0}$$

Formule dans laquelle :

1. ICHTTS1 est la dernière valeur connue au 1^{er} novembre 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 connue au 1^{er} 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. ICHTTS₀ et PPEI₀ sont les valeurs définitives des dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Cette indexation s'effectue annuellement au 1^{er} novembre.

Si le coefficient "L" et/ou les ou l'un des indices et/ou l'un des coefficients de raccordement susvisés venaient à être modifiés de quelque façon que ce soit, ou s'ils cessaient d'être publiés, les Parties s'engagent à utiliser le nouveau coefficient et/ou le nouvel indice de substitution et/ou les coefficients de raccordement qui seraient prévus par les textes en vigueur. A défaut d'une telle définition d'un nouveau coefficient et/ou indice de substitution et/ou de coefficients de raccordement, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi en vue de rétablir, en tant que de besoin, une équitable concordance entre le montant de l'indemnité d'occupation et les engagements souscrits par le Promettant, en fonction des conditions économiques de l'époque.