

PROMESSE (SERVITUDES) Eolien

Entre d'une part :

LE BENEFICIAIRE

GLOBAL WIND POWER FRANCE, Société par Actions Simplifiée au capital de 57 500 euros dont le siège social est situé à PUTEAUX (92800) - 52, quai de Dion Bouton rue Jean Jaurès - identifiée au SIREN sous le numéro 440 674 208 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE, représentée par Monsieur Michael SANDAGER, en sa qualité de Directeur Général,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** »,

Et de deuxième part :

LE PROPRIETAIRE

La Commune de Grury Département Saône-et-Loire, (71), mairie de Grury, identifiée sous le numéro SIREN 217 102 276

Ci-après dénommé(e) le « **Propriétaire** »,

Représenté par Monsieur PAQUIER Guillaume Maire habilité par délibération du conseil municipal de la Commune de Grury, en date du *25 octobre 2017*, annexée aux présentes (**Annexe 1**).

Cette délibération a été prise après que le projet d'acte sur lequel elle a porté a été mis à la disposition des conseillers à l'occasion de leur convocation régulière par Monsieur le Maire dans le délai de Trois (3) jours avant la tenue du Conseil municipal, ce projet figurant lui-même également en annexe de ladite délibération.

Par ailleurs, une présentation tant des présentes que du projet de parc éolien du Bénéficiaire a également été faite à cette occasion.

Les conseillers dits intéressés au sens de l'article L. 2131-11 du Code général des collectivités territoriales ont, le temps des débats et de la délibération sur cet acte, effectivement quitté la salle du conseil municipal.

Depuis lors et avant signature des présentes, cette délibération a été dûment transmise au Préfet dans le cadre du contrôle de légalité, reçue en Préfecture puis affichée en mairie (**Annexe 1**).

Cette délibération étant ainsi exécutoire, le représentant du Propriétaire peut donc signer les présentes valablement.

Le représentant du Propriétaire précise que la délibération n'a pas fait l'objet, à ce jour, d'un recours administratif.

Ci-après dénommées ensemble les « **Parties** », individuellement une « **Partie** ».

Toutes personnes morales, représentant le Propriétaire, s'engagent solidairement et indivisiblement, entre elles, au profit du Bénéficiaire, au titre de la promesse..

PREAMBULE

Le Bénéficiaire a pour activité le développement, la construction et l'exploitation de parcs éoliens. Il envisage la réalisation d'un parc éolien sur la (les) Communes ci-après. Dans ce cadre, le Bénéficiaire a conclu un certain nombre de promesses de baux emphytéotiques portant sur des terrains pouvant être inclus dans le périmètre de son projet.

Pour les besoins de ce même projet, le Bénéficiaire sera amené à faire l'usage des voies appartenant au Propriétaire, relevant de son domaine privé, plus amplement désignées ci-après à l'**Article 2** (les « **Voies** »).

Ainsi, selon le résultat des études de faisabilité préalables, le Bénéficiaire pourra lever les options de servitudes¹ (les « Servitudes ») ci-après.

Avant la signature des présentes, les Parties se sont rencontrées et ont pu échanger sur les éléments d'un accord possible entre elles. A cette occasion, le Bénéficiaire a pu fournir à ses partenaires diverses informations, sur l'essentiel de son projet et des besoins fonciers habituels d'un tel projet.

Le Bénéficiaire ayant besoin, pour son projet, d'autres droits similaires à ceux prévus ci-après, il a aussi exposé à son futur cocontractant la nécessité que l'ensemble de sa documentation relativement à son projet forme ou tout cohérent et harmonisé, ce que son futur cocontractant a déclaré comprendre et accepter.

En considération de quoi, et après avoir pu débattre du contenu de cet accord, tant de ses aspects particuliers que de son équilibre global², le Propriétaire et le Bénéficiaire ont consenti aux présentes.

Celles-ci résultent ainsi d'une discussion libre des Parties et reflètent leur consentement sain, éclairé et sans contrainte.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités selon lesquelles le Bénéficiaire utilisera les Voies afin de procéder aux études nécessaires à la conception, la construction et l'exploitation du parc éolien qu'il envisage (ci-après dénommé : le « **Projet** »). Elle a également pour objet de définir et d'organiser la formation des Servitudes, entre le Propriétaire et le Bénéficiaire ou de toute autre société par lui substituée.

ARTICLE 2 - SERVITUDES

Le Propriétaire, en tant que promettant, consent irrévocablement et définitivement aux Servitudes dont les objets sont indiqués ci-après. Le Bénéficiaire l'accepte en tant que promesse. Le Propriétaire ne peut revenir sur son engagement pendant toute la durée des présentes. Avant l'expiration de cette durée, le Bénéficiaire a, à tout moment, la faculté de former définitivement ces Servitudes en y consentant, par une simple levée d'option (**Article 3**). Les éléments principaux de ces Servitudes figurent ci-dessous.

Désignation des fonds servants et fonds dominants

Les Voies sont les suivantes :

Commune	Lieu-Dit
Grury	Chemin rural de la Mallevelle aux Granges
Grury	Chemin rural de Bryon au champ
Grury	Chemin rural de Bryon à Mont-Palais

¹ Droit par lequel une parcelle ou une voie (« fonds servant ») est partiellement mise au service d'un droit s'exerçant sur une autre parcelle (« fonds dominant »). Au cas présent, les servitudes peuvent profiter aux droits d'emphytéose du Bénéficiaire.

² Les présentes entrent dans la catégorie des « promesses unilatérales de contrat », définie par l'article 1124 du Code civil (« *contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire* »). Ce type de contrat répond aux besoins fonciers de tout projet dont la préparation est longue et en cours. Dans l'ignorance où le Bénéficiaire se trouve de l'aboutissement possible de son projet, elle ne peut d'ores et déjà consentir définitivement aux Servitudes ci-après. En revanche, il lui est nécessaire de sécuriser les implantations possibles des installations qu'elle projette et qu'elle doit mentionner notamment dans le cadre de toutes les demandes d'autorisation (droit de l'urbanisme, droit de l'environnement, droit électrique) quelle fait instruire, déposer, présenter et défendre, avant de pouvoir les obtenir définitivement. Le caractère « unilatéral » de cette promesse, adapté au stade du projet pour lequel elle est consentie, est ainsi exclusif des dispositions du Code civil relatives aux contrats emportant des engagements réciproques pour leurs parties.

Grury	Chemin rural de Maltat à Chizelon
Grury	Chemin rural dit de Chez Mignot
Grury	Chemin Rural (Chevagnes)
Grury	Chemin rural de St Siagre
Grury	Chemin dit de Creuseveau
Grury	Chemin rural dit de Procul
Grury	Chemin rural de Montperroux à la VC3
Grury	Chemin rural de Champcery à Montperroux
Grury	Chemin rural des Buffots
Grury	Chemin rural dit de Rompey
Grury	Chemin rural dit des Vesserys
Grury	Chemin rural de la belle étoile à Montperroux
Grury	Chemin rural dit des Gouttes
Grury	Chemin rural (vers Marly sous Issy)
Grury	Chemin rural de la Croisette à Grury
Grury	Chemin Rural entre Cressy sur somme et Grury

Elles s'entendent au sens le plus large et incluent tous les éléments matériels et juridiques qui s'y rapportent. Elles constituent le fonds servant³.

Les Servitudes bénéficient à toute emphytéose du Bénéficiaire relativement à son projet. A ce titre, les parcelles sur lesquelles le Bénéficiaire est titulaire de droits d'emphytéose constituent les fonds dominants.

Durée et objets :

Elles répondent à des besoins permanents du Projet du Bénéficiaire. Ces besoins sont :

- le **confortement des Voies** : sur les Voies, celles-ci étant des voies privées de la Commune précitée, et sans préjudice des règles de police de toute voirie, l'accès est libre. Néanmoins, l'utilisation des Voies par des engins lourds peut rendre nécessaire, le cas échéant sur certaines zones, pour le Bénéficiaire de procéder à des travaux de confortement des Voies (aménagement et de consolidation préalables avec des matériaux concassés ou par empierrement) pour supporter des charges de QUINZE (15) tonnes par essieu. Ceci peut également rendre nécessaire d'élargir la chaussée (fossé, accotements, bandes herbeuses, etc.) appartenant au Propriétaire, au maximum de CINQ (5) mètres de large en ligne droite, et de HUIT (8) mètres de large en virage. L'ensemble des éléments qui précède fait l'objet de la servitude dite de « confortement » à laquelle le Propriétaire consent.
- le **surplomb** circulaire des hélices d'éoliennes sur les Voies ;
- l'**enfouissement de réseaux dans les Voies** (gainés, chemins de câbles, fibre optique) et de tuyauteries, tels que nécessaires à l'édification, l'exploitation et la maintenance du parc éolien, à une profondeur d'au moins QUATRE VINGT (80) centimètres de la surface du sol ;
- **Présence d'engins de chantier** : dans la mesure permise par le droit, le Propriétaire consent d'ores et déjà au Bénéficiaire, si l'espace disponible permet de l'assurer en toute sécurité pour les tiers, à la présence temporaire de tous engins et véhicules, liés au projet du Bénéficiaire, à l'arrêt sur ces Voies.

Dans le cadre ci-dessus, le Bénéficiaire se rapprochera de Monsieur le Maire *ès qualités* pour obtenir une autorisation de fermeture temporaire des Voies lorsque la sécurité du chantier, des biens et des personnes sera nécessaire.

Durée : La durée des Servitudes de longue durée est identique à celle des fonds dominant dont le Bénéficiaire peut devenir titulaire. Elles durent VINGT (20) années⁴ à compter du Point de Départ (ci-

³ Voir note précédente : un « fonds servant » est un terrain sur lequel une servitude s'exerce.

après défini). Le Bénéficiaire peut prolonger unilatéralement ce terme pour une durée de QUATRE (4) années⁵. S'il exerce cette faculté, le Bénéficiaire adresse une LRAR au Propriétaire, SIX (6) mois au plus tard avant l'arrivée du terme de la Servitude en cours. Cette faculté peut être exercée CINQ (5) fois de suite, de sorte que les Servitudes sont convenues pour durer au moins VINGT (20) ans et au plus de QUARANTE (40) ans.

Régime : selon l'objet de servitude pour lequel le Bénéficiaire lèverait l'option, le Propriétaire lui reconnaît la faculté de faire procéder, sur son assiette, aux travaux nécessaires à son exercice, travaux aux seuls frais, risques et périls du Bénéficiaire. Les installations résultant de ces travaux appartiennent exclusivement au Bénéficiaire pendant toute la durée de cette servitude. Le Bénéficiaire fait ainsi son affaire personnelle de l'accomplissement des formalités administratives ou de l'obtention d'autorisations administratives concernant ces travaux. Le Propriétaire donne au Bénéficiaire tous pouvoirs requis à ces fins.

Pendant la durée de ces travaux, le Propriétaire s'oblige à laisser le Bénéficiaire avoir accès aux Voies et lui permet d'utiliser comme emprise au sol la superficie nécessaire.

Par ailleurs, le Propriétaire reconnaît au Bénéficiaire le droit de faire procéder, sur les Voies, aux tranchées nécessaires à l'inspection et au remplacement des lignes électriques et des tuyauteries qui y sont enfouies.

Après leur réalisation, les passages peuvent être empruntés par le Propriétaire, leur entretien normal étant à la charge du Bénéficiaire et l'utilisation par d'autres que le Bénéficiaire ne devant jamais gêner l'usage qu'il voudrait en avoir.

Indemnités :

Enfouissement de câbles : TROIS (3) EUROS par mètre linéaire, payables en une seule fois pour toute sa durée (hors prorogation), dans les TRENTE (30) jours la date du premier anniversaire du Point de Départ

Surplomb : CINQ MILLE (5 000) EUROS, payables en une seule fois pour toute sa durée (hors prorogation), dans les TRENTE (30) jours la date du premier anniversaire du Point de Départ

En cas de prorogation de la durée des servitudes, de nouvelles indemnités sont dues et payées, en une fois, dans les TRENTE (30) jours du premier anniversaire de la prorogation de la période concernée, pour toute la période de QUATRE (4) années résultant de cette prorogation.

Leurs montants respectifs sont alors les suivants :

Enfouissement de câbles : SOIXANTE CENTIMES (0,60) € par mètre linéaire

Surplomb : MILLE (1 000) €

Montant par Période (écoulement de 365 jours successifs) :

Confortement des Voies et présence d'engins de chantier : **QUATRE (4) EUROS** par an et par mètre linéaire de chemin

Règle de paiement de l'indemnité de Servitude de confortement des Voies :

Naissance : au Point de Départ

Date d'échéance : date anniversaire du Point de Départ

Exigibilité : à terme échu

Délai de paiement : TRENTE (30) jours à compter de la date d'échéance

Intérêts de retard : taux EURIBOR UN (1) mois augmenté de TROIS (3)%, à compter du premier jour de retard (*i.e.* 31 jours après la date d'échéance), de plein droit (*i.e.* indépendamment de toute mise en demeure d'avoir à payer)

⁴ Cette durée tient compte des spécificités techniques et économiques du projet auquel les présentes répondent.

⁵ Ce mécanisme répond à la situation d'incertitude que le Bénéficiaire rencontrera, vers la fin d'une période en cours. Cette incertitude concerne le « marché » de la vente d'électricité à ce moment, de ses conditions, ainsi que des techniques existantes à cette époque, et encore du coût d'entretien et d'exploitation. Ces considérations ne peuvent être maîtrisées à l'avance et le Bénéficiaire doit pouvoir s'adapter de manière souple, le moment venu.

Mode de paiement : virement, sur le compte correspondant au RIB fourni par le Propriétaire. Ce dernier délivre une quittance gratuitement

Révision : A partir de son deuxième paiement, le montant de l'indemnité de Servitude de passage de l'année N correspond au résultat de la formule ci-dessous.

$$\text{IR} = \ll \text{L} \gg \times \text{LE MONTANT DE L'INDEMNITE DE SERVITUDE DE PASSAGE}$$

Où :

« IR » égal l'indemnité de Servitude de passage révisée

Et

« L » égal : $0,4 + 0,4 \times (\text{ICHTrev-TS1} / \text{ICHTrev-TS}_0) + 0,2 \times (\text{FM0ABE0000} / \text{FM0ABE0000}_0)$

Formule dans laquelle :

- **ICHTrev-TS1** est la dernière valeur définitive connue de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, à la date d'échéance de l'indemnité ;
- **FM0ABE0000** est la dernière valeur définitive connue de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français pour l'ensemble de l'industrie, à la date d'échéance de l'indemnité ;
- **ICHTrev-TS₀** et **FM0ABE0000₀** sont les dernières valeurs définitives des indices ICHTrev-TS1 et FM0ABE0000 connues à la première date d'échéance de l'indemnité.

Par ailleurs, il est indiqué que le coefficient « L » est extrapolé de celui qui s'applique au contrat d'achat d'électricité produite par des éoliennes, utilisé par EDF-OA, en vertu de l'arrêté du 13 décembre 2016 fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent implantées à terre.

Toute modification du coefficient « L », dans le contrat d'achat de l'énergie précité emporte, de plein droit à sa date de prise d'effet, une modification identique de la formule ci-dessus.

Si, avant l'expiration des Servitudes⁶, l'un des éléments de contexte de la formule du coefficient cesse d'être publié, si ce coefficient cesse d'être publié, s'il cesse d'être applicable, s'il est modifié ou s'il disparaît, il est fait automatiquement application de l'élément de remplacement publié par l'autorité compétente.

A défaut, l'élément de contexte ou le coefficient est arrêté d'un commun accord entre les Parties. A défaut, l'élément de contexte ou le coefficient est arrêté par un expert qu'elles choisissent d'un commun accord ou, à défaut, qui est désigné à la requête de la Partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort desquels les Voies sont situées. Les Parties s'engagent à respecter l'avis de cet expert.

Ces aspects, convenus entre les Parties, rendent inapplicables les dispositions de l'article 1167 du Code civil.

Si plusieurs modes de révision viennent à s'appliquer simultanément au prix de vente de l'électricité produite (par ex., dans le cadre d'une vente à un agrégateur ou d'un « complément de rémunération »), les deux alinéas précédents s'appliquent aussi, en tenant compte de chacun des modes de révision, au *pro rata* de leur part respective dans le calcul du prix de vente de l'électricité.

Indivision : en cas d'indivision de la propriété, le montant de chacune des indemnités ci-dessus est réparti entre chacun des indivisaires rassemblés sous le vocable « Propriétaire », à concurrence de leurs vocations respectives.

⁷ L'intention des Parties, ici, est d'instaurer un mécanisme de « condition suspensive » (selon les articles 1304 et s. du Code civil), sans compliquer le corps de texte de termes juridiques abstraits.

Point de départ des Servitudes : si les Servitudes se forment par la seule levée d'option du Bénéficiaire (**Article 3**), la naissance de leurs effets et le calcul de leur durée dépendent du point de départ (le « Point de Départ »)⁷.

Ce Point de Départ nécessite que le Bénéficiaire obtienne de banques, de fonds d'investissement ou autres, les moyens de financer le prix d'acquisition et de construction des installations qu'il envisage, et de la TVA correspondante, aux conditions habituelles constatées sur le marché à cette époque (*ratio* capitaux propres/dette, intérêt, durée, taux fixe) pour un projet similaire à celui du Bénéficiaire. Le Point de Départ est atteint lorsque ce financement est effectivement débloqué au profit du Bénéficiaire.

En cas de survenance du Point de Départ, le Bénéficiaire informe sans délai le Propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception (« LRAR »). Si les Servitudes ont été notariées, le Bénéficiaire requiert d'un notaire qu'il constate la survenance du Point de Départ.

Le Bénéficiaire a la faculté de renoncer au Point de Départ, convenu à son seul bénéfice. Dans ce cas, il informe sans délai le Propriétaire par LRAR, et requiert d'un notaire qu'il constate cette renonciation si les Servitudes ont été notariées..

Si le Point de Départ survient ou si le Bénéficiaire y renonce, il peut commencer à se servir des Voies dans les SOIXANTE (60) jours qui suivent l'acte de constatation du notaire.

Après la formation des Servitudes, CINQ (5) années entières sont prévues pour arriver au Point de Départ.

Avant la fin de cette période, si le Point de Départ n'a pas encore eu lieu, le Bénéficiaire peut la prolonger de CINQ (5) années supplémentaires. Il informe alors le Propriétaire au moins UN (1) mois au plus tard avant la fin de la période en cours, par LRAR, le cachet de la poste faisant foi (la prolongation commençant à l'instant de raison qui précède la fin de la période en cours).

A défaut de réalisation du Point de Départ avant la fin du délai et si le Bénéficiaire n'a pas préalablement renoncé à son bénéfice, les Servitudes sont caduques de plein droit, automatiquement, sans que les Parties puissent réclamer quelque indemnité que ce soit du seul fait de cette caducité.

Disposition : le Propriétaire consent à ce que le Bénéficiaire transfère la constitution de Servitudes à tout tiers de son choix, librement, ce transfert libérant le Bénéficiaire à la date à laquelle il est porté à la connaissance du Propriétaire.

Si la propriété de tout ou partie des Voies venait à changer durant les Servitudes, le Propriétaire s'engage à titre de résultat à obtenir préalablement, l'engagement écrit et daté de tout nouveau titulaire de droit sur les Voies d'exécuter les présentes au profit du Bénéficiaire. Le Propriétaire s'engage également à en informer le Bénéficiaire par LRAR, sans délai, en lui adressant à cette occasion l'original de l'écrit précité.

Résiliation : à défaut de paiement des indemnités de Servitudes par le Bénéficiaire, comme en tous cas d'inexécution du Propriétaire ou du Bénéficiaire ayant des conséquences graves et à la condition que la Partie victime ait préalablement fait procéder à une sommation par voie d'huissier demeurée inefficace, elle peut saisir le juge afin de faire prononcer la résiliation de la constitution de Servitudes. Seule la résiliation judiciaire est admise, l'intention des Parties excluant tout autre mode de résiliation possible.

Afin d'éviter le risque de résiliation, la clause qui l'organise dans la constitution de Servitudes prévoit un mécanisme visant à permettre aux établissements financiers ayant financé le projet du Bénéficiaire de réparer les conséquences de ce manquement. Ce mécanisme, qui protège l'intérêt de ces établissements, protège aussi celui du Propriétaire.

Les alinéas précédents ne font pas obstacle au droit de la Partie victime en cas de manquement de l'autre à ses engagements d'en obtenir l'exécution forcée, au besoin sous la contrainte et aux frais de la Partie défaillante.

⁷ L'intention des Parties, ici, est d'instaurer un mécanisme de « condition suspensive » (selon les articles 1304 et s. du Code civil), sans compliquer le corps de texte de termes juridiques abstraits.

Par ailleurs, en cas d'inexécution de l'une ou l'autre des Parties, ces dernières reconnaissent qu'une décision de justice puisse notamment contraindre la Partie défaillante à l'exécution forcée de ses obligations, l'article 1221 du Code civil ne pouvant faire obstacle à cette exécution.

Démantèlement – remise en état au terme des Servitudes : le Bénéficiaire doit, en vertu des règles de police administrative, démanteler les installations liées à son parc éolien. Le Bénéficiaire est ainsi notamment tenu, de démanteler les installations de production d'électricité, les postes de livraison ainsi que les câbles dans un rayon de DIX (10) mètres autour des aérogénérateurs et des postes de livraison.

Un état des lieux contradictoire est établi, aux frais du Bénéficiaire, au plus tard avant toute DROC du Bénéficiaire sur les Voies. Cet état des lieux sert de référence pour ce démantèlement. Un état des lieux contradictoire est également établi, aux frais du Bénéficiaire, suite aux travaux de démantèlement des câbles.

Le Propriétaire sera invité à donner son avis sur la remise en état des Voies avant le dépôt de la demande d'autorisation de construire et d'exploiter par le Bénéficiaire.

ARTICLE 3 - REGIME DE LA PROMESSE

Durée : SEPT (7) années à compter de leur signature par toutes les Parties. Avant la fin de cette période, le Bénéficiaire peut la prolonger UNE (1) fois pour une durée d'UNE (1) année en adressant sa décision au Propriétaire par LRAR, TROIS (3) mois au plus tard avant l'échéance de cette période. La date de première présentation de cette lettre fait foi entre les Parties. Si cette prolongation du terme est mise en œuvre, elle prend effet à l'instant de raison qui précède l'échéance du terme prévu pour la période en cours⁸.

Levée de l'option : le Propriétaire reconnaît au Bénéficiaire la faculté de lever les options issues des présentes et dont il bénéficie.

Forme et contenu : aux fins d'informer le Propriétaire de la levée d'option, le Bénéficiaire lui adresse une LRAR (ou toute forme tenue pour équivalente, notamment un exploit d'huissier), à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Le Propriétaire est ainsi informé :

- que le Bénéficiaire a formé une ou plusieurs servitude(s). Il précise dans sa LRAR, par exemple au moyen d'un plan, la ou les parcelles retenues pour être grevées de Servitudes, le nombre des Servitudes acceptées, ainsi que, pour chacune, son objet (Confortement des Voies, Surplomb, Enfouissement de lignes et de tuyaux, Présence d'engins de chantier et l'assiette exacte retenue pour leur exercice), ainsi que la longueur retenue si cette longueur entre en ligne de compte pour la rémunération du Propriétaire.

Modalités : après toute levée d'option et dans la mesure où les Voies disposent de références cadastrales, le Bénéficiaire peut indiquer au Propriétaire les coordonnées du notaire chez lequel il lui fixe un rendez-vous, afin que les Servitudes, déjà formés sous seing privé fassent l'objet d'une constatation en la forme authentique, aux fins d'en permettre la publication au Service de la Publicité Foncière. Avant ce rendez-vous, le notaire instrumentaire prépare la documentation en respectant les dispositions des présentes. Ensuite, ce Notaire envoie par LRAR le projet aux Parties. Le Bénéficiaire supporte tous les frais, droits et honoraires, et notamment de ceux de géomètre, d'acte notarié et ceux de publication.

Le Propriétaire s'oblige à se rendre à ce rendez-vous et, afin de le préparer, à fournir au notaire qui lui en ferait la demande toute pièce nécessaire à la rédaction d'un acte notarié.

⁸ Cette durée reflète la durée généralement constatée pour le développement de projets proches ou comparables. Elle tient compte des difficultés qui peuvent être rencontrées pendant un tel développement, notamment pour obtenir, de manière définitive et irrévocable, l'ensemble des autorisations « publiques » nécessaires, qui se traduisent par des recours souvent longs. Enfin, cette durée tient aussi compte des investissements réalisés par le Bénéficiaire pour mener à bien le développement d'un tel projet, qui ne peuvent être menacés par l'échéance trop rapide de cette promesse. Ce que le Propriétaire déclare savoir et accepter.

En cas de refus de l'une des Parties de respecter ses engagements, il est rappelé qu'une décision de justice peut constater la formation des servitudes, réalisée(s) dès levée d'option. Par conséquent, les Servitudes ainsi formés peuvent notamment faire l'objet d'une exécution forcée, l'article 1221 du Code civil ne pouvant faire obstacle à cette exécution, compte tenu de ce que le Propriétaire n'est pas essentiellement tenu de « faire » et que les Servitudes donnent lieu à rémunération corrélative.

Effets : toute levée d'option du Bénéficiaire forme définitivement à sa date et lieu la ou les droits auxquelles le Propriétaire a déjà définitivement et irrévocablement consenti lors des présentes, cette formation n'étant ainsi pas repoussée au jour de la rédaction d'un acte notarié (qui n'est requis qu'à des fins de publicité foncière, en termes de preuve et d'opposabilité aux tiers).

Autorisation de dépôt de pièces administratives : le Propriétaire autorise le Bénéficiaire, ou toute société qui la remplacerait dans ses droits et obligations, à demander, sur les Voies, toutes les autorisations administratives nécessaires à la construction, l'exploitation et le raccordement du parc éolien qu'il envisage à savoir une ou plusieurs éoliennes et/ou un ou plusieurs postes de livraison et s'engage à ne consentir aucune autorisation ayant le même objet au profit de tout tiers.

Le Propriétaire s'engage enfin à collaborer avec le Bénéficiaire en vue du dépôt de des demandes d'autorisations administratives, dans le strict respect de la légalité.

Préservation des droits du Bénéficiaire : Par application de l'article 1124 du Code civil, le Propriétaire ne peut licitement ou efficacement revenir sur son consentement pendant la durée des présentes. Aucune rétractation ne ferait obstacle à la formation des Servitudes dès la levée d'option du Bénéficiaire.

Le Propriétaire déclare que, au jour des présentes, il n'a pris aucun engagement de ce genre ou d'effet comparable avec un tiers.

Changement de contractant (pendant la durée des présentes)

Changement de bénéficiaire des présentes : le Propriétaire consent au Bénéficiaire la faculté de transférer les présentes à un tiers. Tout nouveau bénéficiaire est engagé directement envers le Propriétaire à l'exécuter, dans toutes ses conditions, ce qui libère corrélativement le Bénéficiaire, à la date à laquelle cette disposition prend effet dès lors qu'elle lui a été notifiée par LRAR, ce que le Propriétaire accepte aussi⁹.

Changement de la propriété des Voies : Si la propriété de tout ou partie des Voies venait à changer au cours des présentes, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, le Propriétaire s'engage à titre de résultat à obtenir préalablement, l'engagement écrit et daté de tout nouveau titulaire de droit sur les Voies d'exécuter les présentes au profit du Bénéficiaire. Le Propriétaire s'engage également à en informer le Bénéficiaire par LRAR, sans délai, en lui adressant à cette occasion l'original de l'écrit précité.

ARTICLE 4 - DÉCLARATIONS

Déclarations relatives aux Voies.

Le Propriétaire déclare que, à sa connaissance :

- elles font partie de son domaine privé
- Il ne s'y exerce aucune servitude (légale ou conventionnelle), charge ou restriction incompatible avec les présentes et les servitudes promises
- elles ne sont grevées d'aucun droit, de quelque nature que ce soit, au profit d'un tiers, incompatible avec les présentes et les servitudes promises
- elles 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, revendication de propriété, etc.) incompatible avec les présentes et les servitudes promises, et que, raisonnablement, elles ne sont pas susceptibles d'y donner lieu

⁹ Par conséquent, l'accord des Parties est, ici, exclusif de l'application des articles 1216 du Code civil.

Enfin, le Propriétaire déclare être le seul et unique propriétaire des Voies.

Déclarations relatives à la capacité

Chacune des Parties déclare :

- Disposer de sa pleine capacité sans aucune restriction et de toutes les autorisations, délibérations ou habilitations pour consentir ou intervenir aux présentes ;
- Ne pas avoir fait, ni ne faire, ni n'être – à sa connaissance – susceptible de faire 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 concernée par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- Les éléments relatés dans son identification sont exacts ;
- La signature des présentes ne contrevient à aucun contrat ou engagement auquel elle 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 contraire à la bonne exécution des engagements nés des présentes. Spécialement, en y consentant, elle ne contrevient à aucun engagement contracté au bénéfice d'autrui ;
- Plus généralement, rien, dans sa situation, n'est de nature à faire obstacle aux présentes ou à en remettre en cause la validité ou l'efficacité.

Le Propriétaire s'engage à informer le Bénéficiaire, pendant toute la durée des présentes, si l'une des informations ci-dessus venait à changer.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sauvegarde générale

Les intitulés des articles des présentes n'en font pas une partie intégrante. Ils sont seulement exprimés dans un souci de clarté et de simplicité. Ils ne peuvent ainsi pas être interprétés, en cas d'ambiguïté, d'obscurité, d'équivocité ou d'apparente lacune, comme ayant une quelconque signification ou possédant un sens propre.

En revanche, le préambule des présentes constitue une partie intégrante de la convention générale. Les termes de ce préambule doivent être utilisés en cas d'ambiguïté, d'obscurité ou d'équivocité des Présentes, comme éclairant la commune intention des Parties.

Si certaines dispositions des présentes présentaient une cause d'annulation par application d'une loi, d'un règlement ou à la suite de la décision définitive d'une juridiction, ses autres dispositions continueraient à s'appliquer entre les Parties, indépendamment du point de savoir si les dispositions annulables étaient déterminantes ou non du consentement ou de la volonté de l'une, au moins, des Parties.

En présence d'une disposition annulable, les Parties s'engagent d'ores et déjà à la remplacer par une disposition valable d'une portée équivalente, si possible, au plan du résultat économique et reflétant le but qu'elles assignaient aux présentes lors de leur formation.

Confidentialité

Les présentes sont confidentielles. Les Parties s'interdisent donc de les communiquer à des tiers (autres que leurs conseils ou toute personne chargée de participer aux études préalables au projet du Bénéficiaire) ces présentes, ainsi que toute information qu'elles contiennent.

Attribution de compétence

Toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes est soumise, à défaut d'accord amiable des Parties, aux juridictions situées dans le ressort dans lequel le défendeur a son domicile/siège social.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur domicile ou siège respectifs, tels qu'indiqués en tête des présentes.

Valeur contractuelle des annexes

Les annexes qui suivent font partie intégrante des présentes. Le consentement, exprimé ci-dessous, vaut donc, tant pour le corps des présentes, que pour le contenu desdites annexes, les Parties se libérant, conformément au droit, d'avoir à parapher chaque page de ces annexes.

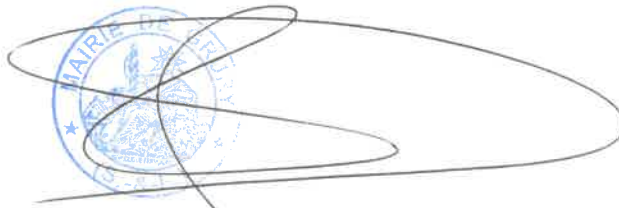
Annexe 1 : Délibération du Propriétaire

Fait en autant d'exemplaires originaux [*], tous identiques, que de Parties, plus un remis au Bénéficiaire, s'il décidait de faire enregistrer les présentes à ses propres frais, afin de leur conférer une date certaine.

Propriétaire

A GRURY

Le 25/10/2017



Bénéficiaire

A Puteaux

Le 11/01/2018

Michael Sandager

ANNEXE 1 : DELIBERATION DU PROPRIETAIRE

