

PROMESSE

CONSTITUTION DE SERVITUDES

ENTRE

1°) La Commune de THICOURT, représentée par
Madame _____

Maire de la commune, dument habilitée par la décision du
conseil municipal du _____

Le « **Propriétaire** »

2°) La société dénommée **MOSEOLE 1**, Société par actions
simplifiée, au capital social de 1000,00 euros, enregistrée sous le
numéro B 843351446 au RCS de Marseille, dont le siège social
est situé sis ZONE INDUSTRIELLE ATHÉLIA I BÂT C 420 RUE DES
MATTES, à LA CIOTAT (13705).
Représentée par Mme Andrea JOUVEN en qualité de
représentant permanent.

La « **Société** »

IL EST EXPOSE CE QUI SUIV

La Société envisage de réaliser un parc éolien (« **Parc éolien** »)
sur le territoire des communes de EINCHEVILLE et THICOURT,
sous réserve du résultat d'études de faisabilité, de l'obtention
des autorisations et du financement nécessaire. Pour les besoins
de son projet, la Société doit constituer une servitude de passage
et d'enfouissement de réseaux permettant la réalisation et
l'exploitation, les maintenances et le démantèlement du Parc
éolien envisagé (ci-après, la « **Servitude** »).

Avant la signature des présentes, les Parties se sont rencontrées
et la Société a pu fournir diverses informations sur l'essentiel de
son projet et de ses besoins fonciers (suivant une documentation
harmonisée, ce que les Parties acceptent). Les présentes
résultent d'une discussion libre des Parties, et reflètent leur
consentement sain et éclairé. C'est dans ce cadre que les Parties
ont consenti aux présentes (ci-après : la « **Promesse** »¹),

¹ Elle correspond à une « promesse unilatérale de contrat », définie
par l'article 1124 du Code civil. Ce type de contrat répond aux
besoins fonciers de tout projet dont la préparation est longue. Dans
l'ignorance où la Société 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 quelle fait instruire, dépose, présente et
défend, avant de pouvoir les obtenir définitivement (urbanisme,
l'environnement, réglementation électrique).

SERVITUDES PROMISES

1.1 SERVITUDES

Le Propriétaire consent définitivement aux servitudes suivantes
(« Servitudes »²). La Société l'accepte en tant que promesse.

- l'**enfouissement** de réseaux (câbles et de canalisations) à une
profondeur d'au moins QUATRE-VINGTS (80) centimètres de la
surface, et sur une longueur maximale égale à celle des fonds
servants de cette servitude
- l'**accès** en tout temps et heures, de tous véhicules et
personnes, pour accéder au site du Parc éolien envisagé et en
partir, sur une bande de CINQ (5) mètres linéaires de roulant en
ligne droite, et allant jusqu'à HUIT (8) mètres linéaires de roulant
en courbe, au maximum, et sur une longueur maximale égale à
celle des fonds servants de cette servitude. Cette servitude
emporte le droit de créer des pans coupés et des élargissements,
de faire des travaux de confortement de l'accès existant (talus,
remblais, décaissement, zone de stockage de terre), d'opérer un
débord des matériaux transportés.

1.2 LOCALISATION

Les Servitudes s'exercent sur une parcelle appelée fonds
servants :

- à Thicourt, parcelle 06 – 049

(plan en **Annexe 1**)

Ces servitudes bénéficient aux fonds dominants constitués par
les droits d'emphytéoses et, plus généralement, les droits réels
dont la Société est ou peut devenir titulaire sur un ou plusieurs
tènements des parcelles mentionnées en **Annexe 1**.

1.3 DUREE

La Servitude est constituée pour la durée du projet, soit celle des
baux emphytéotiques à savoir : VINGT (20) années entières à
compter d'une date à laquelle a lieu le déblocage des fonds
permettant la construction du projet envisagé (Article
CHRONOLOGIE, ci-après).

La Société peut proroger unilatéralement ce terme pour une
durée de CINQ (5) années entières, en adressant au Propriétaire
une lettre recommandée avec avis de réception (« LRAR »),
DOUZE (12) mois au plus tard avant la fin de la Servitude en cours.
La date de première présentation fait foi entre les Parties³. La
Société peut exercer cette faculté QUATRE (4) fois de suite, de
sorte que la Servitude a une durée minimum VINGT (20) ans, au
moins, et de QUARANTE (40) ans, au plus.

² Droit par lequel une propriété (« fonds servant ») est
partiellement mise au service d'un autre droit, notamment
d'emphytéose (« fonds dominant »), afin, par exemple, de pouvoir
passer sur le fonds servant pour accéder au fonds dominant ou
enfouir des câbles qui relient le fonds dominant à la voie publique,
etc.

³ Applicable à toute LRAR mentionnée dans la Promesse

En cas de prorogation, les indemnités continuent à être dues, selon les mêmes règles et modes que pour la période antérieure. La Société prend en charge les frais afférents à cette prorogation, notamment d'acte notarié et de publicité foncière.

1.4. CHRONOLOGIE

La Servitude est conclue dès la levée d'option de la Société (**Article 2.2**).

A compter de cette levée d'option, la Société a un délai de DEUX (2) années pleines pour obtenir le financement du projet de Parc éolien de la Société par une ou plusieurs banques. Ce délai est prorogeable d'UNE (1) année complémentaire dès lors que la Société informe le Propriétaire de sa décision, au moins TROIS (3) mois avant la fin de la durée en cours.

Ce financement doit couvrir QUATRE VINGT (80) % du prix d'acquisition et de construction des équipements du Parc éolien et la TVA afférente. Ce soutien financier doit être remboursable sur une durée d'au moins VINGT (20) années, à un taux annuel inférieur ou égal à SEPT (7) % hors assurance. Son obtention suppose que les fonds soient effectivement débloqués au profit de la Société. La réalisation de cette condition, stipulée au seul bénéfice de la Société (ou sa renonciation) est nommée, dans cette promesse : le « **Point de Départ** ».

Pour les besoins du paragraphe précédent, le projet de la Société vise à l'installation d'une puissance minimale de 9 MW sur le territoire des Communes de EINCHEVILLE et THICOURT, en général, comprenant certains équipements ou aménagements sur les fonds servants, en particulier.

La Société informe sans délai le Propriétaire par LRAR que ce financement est obtenu et la servitude peut être constatée en la forme notariée. La naissance des effets de la Servitude (indemnité, début et fin de sa durée notamment) dépend de ce financement. Si ce financement n'est pas obtenu ou si la Société n'y a pas renoncé à la fin du délai précité, les présentes sont caduques automatiquement, sans indemnités.

1.5 INDEMNITES

En contrepartie de l'ensemble de ses engagements, la Société paie au Propriétaire les sommes suivantes :

Pour les réseaux et l'accès : indemnité unique et forfaitaire de CENT CINQUANTE MILLE (150 000) EUROS.

-Naissance de l'indemnité : au démarrage du chantier, à compter de la DROC (« Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier »)

-Paiement : à terme à échoir

-Mode de paiement : par virement bancaire ou postal sur remise d'un titre de recette dûment établi

1.6 REGIME

Le Propriétaire reconnaît la faculté à la Société de faire procéder aux travaux nécessaires à la réalisation de la Servitude. Pendant la durée de ces travaux (de réalisation ou d'entretien), le Propriétaire la laisse avoir accès aux fonds servants et lui permet d'utiliser comme emprise au sol la superficie raisonnablement nécessaire à ces travaux. Les installations résultant de ces travaux appartiennent à la Société jusqu'à la fin des Servitudes.

Le propriétaire donne tout mandat à la Société à cette fin (ci-après en annexe).

A l'issue des travaux, la Société s'engage à mettre en place un accès pérenne sur la parcelle objet de la servitude, notamment pour prévenir du ravinement pluvial.

PROMESSE

2.1 DUREE DE LA PROMESSE

CINQ (5) années à compter de la signature de l'ensemble des Parties. La Société a la faculté de proroger ce terme, DEUX (2) fois, pour une période de UN (1) an en adressant sa décision au Propriétaire et par LRAR, trois (3) mois au plus tard avant l'échéance de la période en cours¹.

La levée d'option se fait par LRAR ou tout autre moyen attestant de la date de sa présentation émanant de la Société.

Toute levée d'option suffit à former la ou les Servitudes (et la conciliation de droits, corrélativement). Cette formation est définitive à la date de la levée d'option.

Un acte constatant cette formation, que ce soit sous seing privé ou en la forme notariée, n'est pas obligatoire. Toutefois, pour des besoins du financement du projet, un acte notarié sera demandé par la Société. Les Parties s'engagent à coopérer et notamment à remettre toute pièce nécessaire à la préparation de cet acte ainsi qu'à rendre à la convocation du notaire. Les Parties donnent tous pouvoirs à tout clerc ou employé de l'office notarial de Me Philippe Bernie, notaire au Lavandou, étant précisé que le notaire des Propriétaires peut participer à l'acte, à première demande du Propriétaire. L'ensemble des frais, droits et honoraires engagés pour cet acte est à la charge de la Société, ainsi que les frais de publication.

En cas de refus de l'une des Parties de respecter ces engagements, il est rappelé qu'une décision de justice peut constater la formation de tout contrat issu d'une levée d'option. Par conséquent, ils peuvent faire l'objet d'une exécution forcée, l'article 1221 du Code civil n'empêchant pas cette exécution, compte tenu de ce que le Propriétaire n'est essentiellement tenu d'un engagement de « faire » et chacun reconnaît que rien, dans la Servitude auxquelles ils consentent, n'est d'une nature « impossible » ou « manifestement disproportionné entre son coût pour son débiteur et son intérêt pour son créancier » (par référence à l'article 1221 précité).

2.3 PRESENCE DE LA SOCIETE

A compter de la signature de la Promesse et jusqu'à l'obtention du financement (ou Point de Départ), le Propriétaire autorise la Société (et toute entité ou personne, conseil, consultants, qu'elle aurait missionnée à cette fin) et notamment

- à procéder sur les fonds servants, à toute intervention en vue de mettre en œuvre son projet et notamment toutes études, diagnostics, tests, mesures, relevés, démarches, installation d'équipement techniques, travaux de toute nature préalables et nécessaires à la réalisation au développement de son projet.
- à déposer auprès des autorités administratives compétentes toutes demandes, déclarations préalables et autorisations

¹ 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 la Société 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.

nécessaires ou utiles (Urbanisme, Environnement, Energie, Industrie, raccordement électrique, etc.).

2.4 PRESERVATION DES DROITS

PRESERVATION JURIDIQUE : par application de l'article 1124 du Code civil, le Propriétaire ne peut revenir sur ses consentements et engagements.

PRESERVATION MATERIELLE : le Propriétaire s'engage à ne rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire aux intérêts de la Société et de son projet. Il s'engage aussi à informer la Société de tout potentiel obstacle ou toute changement ou modification concernant les fonds servants, par écrit et préalablement, afin de garantir le maintien des droits de la Société issus de la Promesse. Le Propriétaire se fait fort de faire respecter les présentes par toute personne utilisant les fonds servants.

2.5 CHANGEMENT DE CONTRACTANT DURANT LA PROMESSE

Changement de bénéficiaire des présentes : le Propriétaire consent à la Société 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 la Société, à la date à laquelle cette disposition leur a été notifiée par LRAR, ce que le Propriétaire accepte aussi².

Ainsi, il agréé dès à présent toute personne qui, en cas de transfert, deviendrait son cocontractant au titre de la Promesse. En ce cas, le Propriétaire est informé par LRAR, lui étant ainsi communiquée l'identité du nouveau bénéficiaire de la Promesse.

Changement dans la propriété et la présence de tiers (le cas échéant) des fonds servants : en cas de modification dans la propriété des terrains de l'**Annexe 2** (vente, apport, échange, démembrement, donation, succession, constitution d'une servitude ou de plusieurs, etc.), le Propriétaire s'engage à titre de résultat à obtenir, préalablement, l'engagement écrit et daté de tout nouveau titulaire de droit sur ces terrains de respecter et d'exécuter la Promesse, au profit de la Société, l'écrit ainsi dressé devant comporter la mention d'un engagement de garantie de bonne exécution donné par l'actuel Propriétaire. Le Propriétaire s'en porte fort. Il s'engage également à informer la Société par LRAR sans délai, en lui adressant à cette occasion l'original de l'écrit précité.

Cette procédure s'applique également en cas de changement d'exploitant (ou de tout tiers présent antérieurement aux présentes). Le Propriétaire s'engage à titre de résultat à faire reprendre les présentes par tout nouveau titulaire de droit avant ledit changement, par écrit et à le notifier à la Société.

2.6 DECLARATIONS

² Par conséquent, l'accord des Parties est, ici, exclusif de l'application des articles 1216 et suivants du Code civil.

Le Propriétaire ne garantit pas être le seul et unique propriétaire des fonds servants, en effet les fonds servants s'avèrent être des BND dans lequel le Propriétaire ne détient qu'une part déterminée. Le Propriétaire déclare que, à sa connaissance¹, rien ne peut empêcher la signature et la mise en œuvre des présentes (capacité, droit de tiers, servitude légale, remembrement, sinistre, effondrement, procédures en cours de type servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, revendication de propriété, etc.). Les Parties s'engagent à transmettre réciproquement toute information, en cas de changement de l'un, quelconque, des points ci-dessus durant la Promesse.

2.7 DIVERS

Litiges : toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution de la Promesse est soumise, à défaut d'accord amiable des Parties, aux juridictions situées dans le ressort dans lequel le défendeur a son domicile/siège social. Dans le cas où le Propriétaire est une personne physique, n'agissant pas dans le cadre de son activité professionnelle, il est ici indiqué que, préalablement à toute saisine d'une juridiction et conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code de la consommation, il est possible de recourir à un médiateur de la consommation dans les conditions prévues au Titre I^{er} du Livre VI du Code de la consommation.

Divisibilité – Modifications : si une ou plusieurs des stipulations de la Promesse devait être tenues pour inefficaces, non valables ou non écrites à la suite d'une décision de justice exécutoire, les

autres stipulations n'en demeureraient pas moins valables et efficaces. En ce cas, les Parties s'efforcent de bonne foi de substituer aux dispositions non valables ou inefficaces toutes autres stipulations de nature à maintenir l'équilibre économique des présentes.

Confidentialité : 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, par une décision de justice passée en force de chose jugée ou au profit d'un professionnel tenu au secret en vertu des règles de sa profession (notaire, huissier, avocat, comptable).

2.8 ANNEXES

Les Annexes suivantes font partie intégrante de la Promesse, étant précisé que, conformément au droit, les Parties se libèrent mutuellement d'avoir à en parapher les pages, tout comme il leur est inutile de parapher les pages de la Promesse (sauf dans la marge, en cas de rature ou d'ajout manuscrit) :

Annexe 1	Références cadastrales
Annexe 2	Titre d'habilitation à construire
Annexe 3	Avis relatif aux conditions de remise en état des terrains loués après l'arrêt définitif de l'exploitation du Parc éolien
Annexe 5	Information précontractuelle

Les annexes 3, 4 et 5 doivent être signées.

Fait en QUATRE (4) exemplaires originaux et identiques ; autant que de Parties plus deux aux fins d'enregistrement remis à la Société.

La Société

Le
A

Le Propriétaire

Le
A

¹ La raison de ces déclarations est simplement de fournir à la Société, le plus tôt possible dans son projet, des informations qui pourraient lui échapper ou qu'elle pourrait ne découvrir que tardivement, afin de ne pas altérer ses chances de réaliser ce projet. Dans ce cadre, si le Propriétaire avait une connaissance particulière de l'un de ces événements, il serait donc utile à la Société de profiter de cette connaissance. Il ne s'agit donc, aucunement, de rendre le Propriétaire garant de quoi que ce soit, ni de les menacer d'une responsabilité particulière.

ANNEXE 1

REFERENCES CADASTRALES ET PLAN DE ZONE

Les fonds servants sont situés sur la Commune de THICOURT
 - parcelle 6-049

Les fonds dominants sont constitués des droits d'emphytéoses et, plus généralement, des droits réels dont la Société est ou peut devenir titulaire notamment sur les parcelles, connues à ce jour et cadastrées comme suit sur la Commune d'EINCHEVILLE :

Section	Numéro	Surface
06	044	00ha 18a 72ca

PLAN DES FONDS SERVANTS :



ANNEXE 2

TITRE D'HABILITATION A CONSTRUIRE (DREAL, DAU, etc.)

La commune de THICOURT, **représentée par**

Madame _____

Maire de la commune, dument habilitée par la décision du conseil municipal du _____

En qualité de **Propriétaire** de la parcelle suivante

- à Thicourt, parcelle 06-44

Autorise la Société **MOSEOLE 1**, ou tout tiers qui leur seraient substituées, à accomplir toute formalité préalable à la réalisation d'un projet notamment de Parc éolien, tel qu'exposé dans l'acte dont la présente autorisation est une annexe, sur les parcelles ci-dessus, ainsi que, plus largement, de rechercher toute autorisation administrative requise dans cette mesure.

Signature du Propriétaire

A

Le

Annexe 3

Avis relatif aux conditions de remise en état du site après l'arrêt définitif de l'exploitation du parc éolien

La société MOSEOLE 1 a formé le projet de réaliser un parc éolien soumis à autorisation conformément à la rubrique 2980 de la Nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sur divers terrains situés à (ci-après « le Site »).

Conformément à l'arrêté ministériel du 26 août 2011, modifié par les arrêtés du 22 juin 2020, du 10 décembre 2021 et du 11 juillet 2023,, relatif « à la remise en état et à la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent », les parcelles ci-après, qui feront l'objet d'un bail emphytéotique ou des constitutions de servitudes le cas échéant, sera remise en état après l'arrêt définitif de l'exploitation du parc éolien.

- à Thicourt, parcelle 06-49

En vertu du 7° de l'article R. 512-6 du Code de l'Environnement, l'avis du propriétaire, lorsqu'il n'est pas le demandeur de l'autorisation, doit être joint à la demande d'autorisation.

A ce titre,

La commune de THICOURT, **représentée par**

Madame _____

Maire de la commune, dument habilitée par la décision du conseil municipal du _____

Emet un avis favorable aux conditions suivantes de remise en état :

- démantèlement des installations de production d'électricité, à savoir :
 - excavation et rebouchage des fondations des éoliennes sur la totalité des fondations jusqu'à la base de leur semelle, à l'exception des éventuels pieux. Par dérogation, la partie inférieure des fondations peut être maintenue dans le sol sur la base d'une étude adressée au préfet démontrant que le bilan environnemental du décaissement total est défavorable, sans que la profondeur excavée ne puisse être inférieure à deux (2) mètres dans les terrains à usage forestier au titre du document d'urbanisme opposable et d'un (1) mètre dans les autres cas.
 - enlèvement du système de raccordement au réseau (poste(s) de raccordement et câbles électriques),
- décaissement des aires de grutage et des chemins d'accès sur une profondeur de 40 cm, remplacement par des terres de caractéristiques comparables aux terres en place à proximité de l'installation

Pour faire valoir ce que de droit,

Signature du Propriétaire

A

Le

ANNEXE 4

INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES

Cette notice n'est pas un contrat
Elle atteste simplement que les informations ci-dessous ont été remises à ses signataires

L'ESSENTIEL D'UN PROJET EOLIEN

Il va vous être proposé d'entrer dans un projet éolien et d'y participer, grâce à votre accord. Il est donc important que vous soyez informé(e) de ce qu'un tel projet signifie.

POUR L'ESSENTIEL : un projet éolien est long et complexe, de l'idée d'origine jusqu'à la possibilité de le réaliser effectivement. Néanmoins, en cas de succès du projet, il est ensuite généralement exploité sur une durée allant de 20 à 40 années.

PRINCIPALES PHASES :

- Phase de développement :
 - Concertation préalable des élus de votre territoire
 - Acceptation des propriétaires fonciers (et exploitants) pouvant être concernés
 - Etudes préalables au dépôt de « l'autorisation unique »
 - Instruction de la demande
 - Obtention de l'autorisation unique
- Phase opérationnelle :
 - Réitération des engagements fonciers par acte notarié
 - Réfection des voiries conventionnée et ouverture de chantier
 - Construction
 - Mise en service des éoliennes et inauguration
 - Exploitation des éoliennes
 - Démantèlement des éoliennes

L'ESSENTIEL DES CONTRATS FONCIERS

Il va vous être proposé d'entrer dans différents contrats, dans la perspective d'un projet éolien. Il est donc important que vous soyez informé(e) de l'essentiel de ces contrats, avec la Société MOSEOLE 1, Société par actions simplifiée à associé unique, au capital social de 1000,00 euros, enregistrée sous le numéro 843 351 446 au RCS de Marseille, dont le siège social est situé sis ZONE INDUSTRIELLE ATHÉLIA I BÂT C 420 RUE DES MATTES, à LA CIOTAT (13705) et représentée par Mme Andréa Jouven

Les principaux accords contenus dans le document (la Promesse) qui vous est remis pour examen, dans une version standard, sont :

- **Droit d'accès et de présence** sur des terrains vous appartenant (ou que vous exploitez), vous permettez à MOSEOLE 1 de réaliser les études de faisabilité de son projet
- **Promesse de constitution de servitudes** sur des terrains vous appartenant, vous consentez à une servitude de passage avec création de pans coupés et confortements notamment, ainsi qu'à une servitude d'enfouissement de réseaux, qui se forment si MOSEOLE 1 en prend la décision ultérieurement.

Une servitude met un aspect de votre terrain au service d'une emphytéose ou d'autres droits réels dont MOSEOLE 1 est ou peut devenir titulaire. Vous trouvez également sa durée - à savoir une durée d'au minimum de vingt (20) années pleines et entières, et d'au maximum quarante (40) années pleines et entières, sa localisation, son indemnisation, la conciliation de droits entre ceux de l'Exploitant en place (le cas échéant) et ceux de MOSEOLE 1 afin de permettre la création et l'exercice des servitudes.

Durée de la Promesse : cinq (5) ans, prolongeable deux (2) années, maximum, après information

Autres éléments de la Promesse : vous trouverez également un engagement d'exclusivité, l'exposé du passage possible à un ou plusieurs actes notariés, après la décision de MOSEOLE 1.

En signant le présent document d'information précontractuelle, les signataires reconnaissent avoir reçu une information écrite, lisible et compréhensible du projet et des contrats envisagés, le contenu du présent document ayant été expliqué et compris par ces derniers.

Signature de Mme Le Maire de Thicourt, dument habilitée par la
décision du conseil municipal le _____

A
Le

