

PARC EOLIEN DE CHARNIZAY NORD

PIECE N°3 – Justificatif de maîtrise foncière

Demande d'Autorisation Environnementale

Pétitionnaire - SAS PARC EOLIEN DE CHARNIZAY NORD



CONTENU DE LA PIECE

Code de l'environnement Pages

| | | | |
|---|--------------------------------------|------------------|-------------|
| - | Justificatif de la Maîtrise foncière | R. 181-13 3° CE* | Intégralité |
|---|--------------------------------------|------------------|-------------|

Janvier 2022- Version 1

Parc éolien de Charnizay Nord SAS

770 rue Alfred Nobel

34000 Montpellier

Démonstration de la maîtrise foncière de Parc éolien de Charnizay Nord SAS pour la réalisation de son projet éolien à Charnizay (51240)

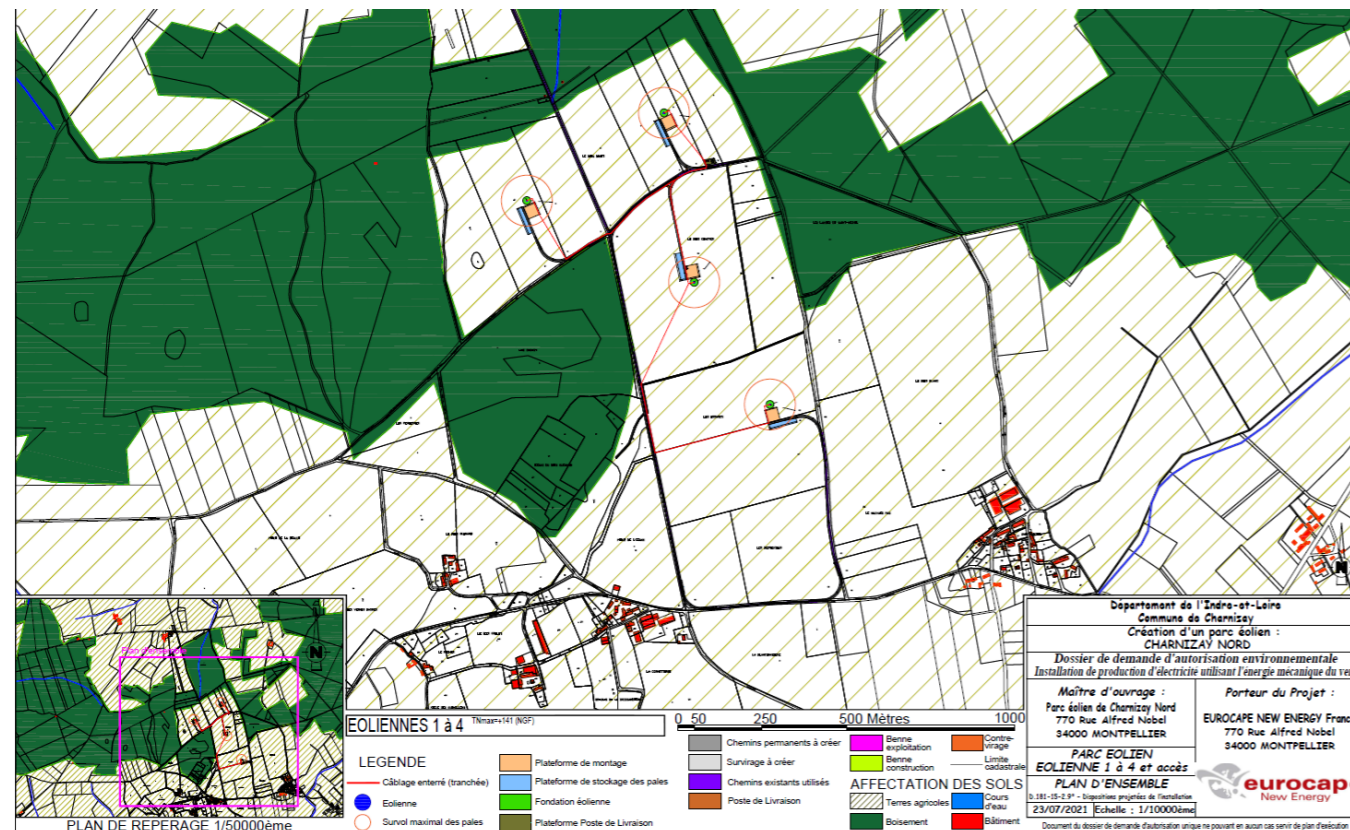
La société **EUROCAPE New Energy France** s'est assurée, en amont du lancement des études techniques et environnementales, d'obtenir la maîtrise foncière pour la réalisation d'un projet éolien sur la zone étudiée. La signature de conventions a permis de recueillir l'engagement des personnes privées concernées et de sécuriser durablement la réalisation du projet au regard des impératifs relevant du droit privé.

Les documents signés, essentiellement des promesses de bail emphytéotiques et/ou de constitution de servitudes, contiennent une clause de substitution permettant à **EUROCAPE New Energy France** de transférer les droits attachés aux conventions à une société tierce.

La procédure de transfert de ces droits au bénéfice de **Parc éolien de Charnizay SAS**, pétitionnaire de la demande, est en cours. Elle se traduit par l'envoi d'un courrier en lettre recommandée avec avis de réception informant le propriétaire du changement de la société co-contractante. Ainsi, **Parc éolien de Charnizay SAS** a la garantie de disposer de la maîtrise foncière suffisante pour la matérialisation du projet en cas d'autorisation.

Au terme des études techniques et environnementales, les propriétaires et exploitants agricoles concernés ont été à nouveau rencontrés pour valider la position définitive de chacun des aménagements. Cette concertation permet d'assurer la faveur des partenaires locaux au projet définitif, composé de quatre éoliennes et d'un poste de livraison, proposé par **Parc éolien de Charnizay Nord SAS**.

Au gré des besoins de l'installation, puis de l'exploitation de ces ouvrages, sont associés des aménagements connexes (câbles, voirie, plateformes de levage, plateformes de stockage). Les tableaux suivants précisent les parcelles nécessaires à la réalisation du projet éolien de Charnizay.



A noter que les contrats ont fait l'objet d'un avenant visant à mutualiser l'ensemble des retombées économiques entre l'ensemble des propriétaires fonciers.

| Commune | Aménagement | Section | Parcelle | Propriétaire | Exploitant agricole | Extrait de la Convention |
|---------------|---|---------|-----------------|--|------------------------------|--------------------------|
| Charnizay | Implantation E1 | ZB | 10 | DUGUE Yves | DUGUE Yves | Page 3 |
| | Surplomb E1 | ZB | 9 | MOREAU Stéphane | EARL de la Cornetterie | Page 4 |
| | Implantation E2 | ZB | 6 | BLOND Jean-Claude RATTIER Valerie BLOND Beatrice | GAEC Royer | Page 5 |
| | Surplomb et stockage temporaire E2 | ZB | 7 | GFA CHEVRAULT | EARL de la Brossardière | Page 6 |
| | Surplomb E2 | ZB | 5 | CADIEU Frédéric | GAEC Saint Michel des Landes | Page 7 |
| | Implantation E3 | ZC | 50 | MOREAU Stéphane | EARL de la Cornetterie | Page 4 |
| | Implantation E4 | ZC | 48 | GFA CHEVRAULT | EARL de la Brossardière | Page 6 |
| | Surplomb / stockage temporaire / accès E4 | ZC | 47 | DUGUE Yves | DUGUE Yves | Page 3 |
| | Implantation poste de livraison | ZB | 5 | CADIEU Frédéric | GAEC Saint Michel des Landes | Page 7 |
| | Accès | ZB | 8 | GFA CHEVRAULT | EARL de la Brossardière | Page 6 |
| Accès | ZC | 46 | FREMONT Patrice | EARL Frémont | Page 8 | |
| Saint Flovier | Accès | ZA | 15 | EARL Rabineau | EARL Rabineau | Page 9 |
| Ligueil | Accès | YD | 10 | ARNAULT Serge | EARL DESACHE | Page 10 |
| Ligueil | Accès | YE | 26 | SAINSON Michel | Gérard Pinon | Page 11 |

Contrat DUGUE - Extrait de la Promesse de Bail Emphytéotique et de Constitution de Servitudes attestant de la maîtrise foncière pour l'implantation de l'éolienne E1 sur la parcelle ZB 10 ainsi que les aménagements relatifs à E4 sur la parcelle ZC 47

**PROMESSE
BAIL EMPHYTÉOTIQUE – SERVITUDES**

IDENTIFICATION

Les présentes sont convenues entre les personnes ci-après :

• **Yves DUGUE**, plus précisément identifié (e, s, es) en **Annexe 1**. Ci-après : le « **Propriétaire** », de manière générique.

En cas de représentation, celle-ci est précisée en **Annexe 1**. Si deux personnes, au moins, ont ici la qualité de Propriétaire, toutes s'engagent solidairement et indivisiblement au profit de la Société.

• **Eurocape New Energy France SAS**, société par actions simplifiée à associé unique au capital de dix mille euros (10.000 €), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 564 600 00010, dont le siège social est situé à 75 boulevard Haussmann (75008), Paris. Ci-après : la « **Société** ».

Représentée par Monsieur Bertrand Badel, né le 5 février 1979, de nationalité française, en sa qualité de Directeur France, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Dénommées ensemble, ci-après : les « **Parties** ».

PRÉAMBULE

En fonction, entre autres, d'études de faisabilité, d'autorisations à obtenir et du financement nécessaire, la Société envisage de réaliser un parc éolien (ci-après : un « **Parc éolien** »), pour lequel pourraient être utiles des emprises appartenant au Propriétaire, désignées en **Annexe 3** (ci-après : les « **Terrains** »).

À titre d'information, ce projet comprendrait entre **TROIS (3)** et **CINQ (5)** éolienne(s) et il se situerait sur le territoire de la Commune de CHARNIZAY (37290) Les Terrains qui s'y trouvent appartiennent au Propriétaire.

Après avoir pu débattre d'un accord possible entre elles, les Parties sont convenues de ce qui suit.

I. BAIL

1.1 BAIL

Le Propriétaire s'engage au bail (le « **Bail** »), dont les éléments principaux figurent ci-dessous. En outre, certaines clauses particulières ont déjà été arrêtées par les Parties. Ces clauses sont en **Annexe 4**. Avant la fin des présentes, la Société peut aussi consentir au Bail, par une « levée d'option » (**Article 3.2**).

1.2 LOCALISATION

À l'intérieur des Terrains définis en **Annexe 3**, la Société peut prendre à Bail une ou plusieurs emprises, dans la mesure de :

- CINQ MILLE (5 000) m² par éolienne
- QUATRE CENTS (400) m² par poste de livraison

Pour les besoins de cette clause, le projet de la Société est défini comme l'installation d'éoliennes, d'une puissance cumulée minimale de DEUX (2) MW (soit, environ, UNE (1) éolienne) et d'au moins UN (1) poste de livraison, sur le territoire de la Commune de Charnizay (37290), en général, et pouvant porter sur tout ou partie des Terrains du Propriétaire, en particulier.

Le Propriétaire accepte que certains ou tous ces éléments puissent être implantés sur les Terrains précités, en fonction de leur contenance et des contraintes techniques et juridiques du projet de la Société.

1.3 DIVISION CADASTRALE

La fixation des limites des emprises mentionnées ci-avant conduit à redessiner des limites de parcelles, afin de les faire correspondre aux seules emprises du Bail, isolées du reste des Terrains du Propriétaire. En dehors des emprises du Bail, l'exploitation agricole demeure possible sur le reste des Terrains du Propriétaire.

- Annexe 1 Identifications complémentaires du Propriétaire des Terrains
- Annexe 2 Plan des Terrains
- Annexe 3 Références cadastrales
- Annexe 4 Clauses arrêtées entre les Parties
- Annexe 5 Prescriptions relatives au démantèlement
- Annexe 6 Formule de révision des loyers
- Annexe 7 Information précontractuelle

Les Parties signent les présentes. Les Parties se dispensent de parapher chaque page de la promesse, (sauf à parapher en face, dans la marge, en cas de rature ou d'ajout manuscrit), chacune des Parties déclarant par ailleurs avoir pris connaissance du contenu de l'acte, annexes comprises, et en avoir compris le sens et les enjeux.

Fait en DEUX (2) exemplaires originaux et identiques, autant que de Parties.

En signant les présentes, chaque personne ayant la qualité de Propriétaire, ci-dessous déclare et reconnaît avoir eu entière connaissance du contenu de l'**Annexe 7** préalablement à sa décision de s'engager, concrétisée par sa signature ci-dessous.

| | |
|--|---|
| <p>La Société</p> <p>Le 04/02/2020</p> <p>A Charnizay</p> <p>R. Badel</p> | <p>Le Propriétaire Yves DUGUE</p> <p>Le 21 janvier 2020</p> <p>A Charnizay</p> <p>Yves Dugue</p> |
|--|---|

EUROCAPE NEW ENERGY FRANCE SAS
75 Bd Haussmann
75008 PARIS
www.eurocape.eu
Siret 520 564 600 00010

**ANNEXE 3
RÉFÉRENCES CADASTRALES**

Sur la Commune de Charnizay (37290),

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|----|---------------|------------------------|
| ZB | 10 | Le Bois Bigot | 76 480 m ² |
| ZC | 47 | Les Essarts | 110 080 m ² |

RD DY RD

DY RD

DY



Contrat MOREAU – EARL CORNETTERIE - Extrait de la Promesse de Bail Emphytéotique et de Constitution de Servitudes attestant de la maîtrise foncière pour l'implantation de l'éolienne E3 sur la parcelle ZC 50 et du surplomb de E1 sur la parcelle ZB 9.

**PROMESSE
BAIL EMPHYTÉOTIQUE – SERVITUDES**

IDENTIFICATION

Les présentes sont convenues entre les personnes ci-après :

- **Monsieur Moreau** plus précisément identifié (e, s, es) en **Annexe 1**. Ci-après : le « **Propriétaire** », de manière générique.

En cas de représentation, celle-ci est précisée en **Annexe 1**. Si deux personnes, au moins, ont ici la qualité de Propriétaire, toutes s'engagent solidairement et indivisiblement au profit de la Société.

- **Eurocape New Energy France Sarl**, société à responsabilité limitée au capital de dix mille euros (10 000 €), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 564 600 00010, dont le siège social est situé à 75 boulevard Haussmann (75008), Paris. Ci-après : la « **Société** ».

Représentée par Monsieur Bertrand Badel, né le 5 février 1979, de nationalité française, en sa qualité de co-gérant, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes.

- **EARL de La Cornetterie (gérée par Monsieur Moreau)**, plus précisément identifié (e, s, es) en **Annexe 1**. Ci-après : l'« **Exploitant** ».

En cas de représentation, celle-ci est précisée en **Annexe 1**. Si deux personnes, au moins, ont ici la qualité d'Exploitant, toutes s'engagent solidairement et indivisiblement au profit de la Société.

Dénommées ensemble, ci-après : les « **Parties** ».

PRÉAMBULE

En fonction, entre autres, d'études de faisabilité, d'autorisations à obtenir et du financement nécessaire, la Société envisage de réaliser un parc éolien (ci-après : un « **Parc éolien** »), pour lequel toute ou partie des emprises désignées en **Annexe 3** pourraient être utiles (ci-après : les « **Terrains** »).

À titre d'information, ce projet comprendrait entre **3 et 6 éoliennes** et il se situerait sur le territoire de la Commune de **CHARNIZAY**. Les Terrains qui s'y trouvent appartiennent au Propriétaire. Ils sont, en tout ou partie, cultivés par l'Exploitant.

Avant la signature des présentes, les Parties se sont rencontrées et ont pu échanger sur les éléments d'un accord possible entre elles. À cette occasion, la Société a pu fournir à ses partenaires diverses informations, sur l'essentiel de son projet et des besoins fonciers habituels d'un tel projet. Les éléments essentiels du contrat sont synthétisés en **Annexe 7**.

La Société ayant besoin, pour son projet, d'autres droits similaires à ceux prévus ci-après, elle a aussi exposé à ses futurs cocontractants la nécessité que l'ensemble de sa documentation, relativement à son projet, forme un tout cohérent et harmonisé, ce que ses futurs cocontractants ont 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 global¹, le Propriétaire et l'Exploitant ont consenti aux présentes.

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

¹ 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'incertitude où la Société se trouve de l'aboutissement possible de son projet, elle ne peut d'ores et déjà consentir définitivement au Bail et 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) qu'elle 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.

SM

- Annexe 1 Identifications complémentaires du propriétaire et de l'exploitant des Terrains
- Annexe 2 Plan des Terrains
- Annexe 3 Références cadastrales
- Annexe 4 Clauses arrêtées entre les Parties
- Annexe 5 Prescriptions relatives au démantèlement
- Annexe 6 Formule de révision des loyers
- Annexe 7 Information précontractuelle

Fait en TROIS(3) exemplaires originaux et identiques, autant que de Parties, plus UN(1) aux fins d'enregistrement remis à la Société, si elle décidait d'y faire procéder.

En signant les présentes, chaque personne ayant la qualité de Propriétaire, ainsi que celle d'Exploitant ci-dessous déclare et reconnaît avoir eu entière connaissance du contenu de l'Annexe 7 préalablement à sa décision de s'engager, concrétisée par sa signature ci-dessous.

| | |
|---|--|
| <p>La Société EUROCAPE NEW ENERGY FRANCE S. 75 Bd Haussmann 75008 PARIS www.eurocape.eu Siret 520 564 600 00010</p> <p>Le 02/06/2018 A CHARNIZAY</p> <p><i>[Signature]</i></p> | <p>Le Propriétaire MOREAU Stéphane</p> <p>Le 02/06/2018 A CHARNIZAY</p> <p><i>[Signature]</i></p> |
| <p>L'Exploitant EARL de La Cornetterie représentée par son gérant MOREAU Stéphane</p> <p>Le 02/06/2018 A CHARNIZAY</p> <p><i>[Signature]</i></p> | |

**ANNEXE 3
RÉFÉRENCES CADASTRALES**

Sur la Commune de CHARNIZAY (37290),

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|----|-----------------|---------|
| ZB | 9 | Le Bois Bigot | 55880 |
| ZC | 50 | Le Bois Chatres | 196980 |

SM

SM



Contrat BLOND – GAEC ROYER - Extrait de la Promesse de Bail Emphytéotique et de Constitution de Servitudes attestant de la maîtrise foncière pour l'implantation de l'éolienne E2 sur la parcelle ZB 6

**PROMESSE
BAIL EMPHYTÉOTIQUE – SERVITUDES**

IDENTIFICATION

Les présentes sont convenues entre les personnes ci-après :

• **Monsieur BLOND Jean-Claude, Madame BLOND Béatrice et Madame RATTIER Valérie**, plus précisément identifié (e, s, es) en **Annexe 1**. Ci-après : le « **Propriétaire** », de manière générique.

En cas de représentation, celle-ci est précisée en **Annexe 1**. Si deux personnes, au moins, ont ici la qualité de Propriétaire, toutes s'engagent solidairement et indivisiblement au profit de la Société.

• **Eurocape New Energy France Sarl**, société à responsabilité limitée au capital de dix mille euros (10 000 €), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 564 600 00010, dont le siège social est situé à 75 boulevard Haussmann (75008), Paris. Ci-après : la « **Société** ».

Représentée par Monsieur Bertrand Badel, né le 5 février 1979, de nationalité française, en sa qualité de co-gérant, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes.

• **GAEC Royer (gérée par Monsieur Philippe ROYER)**, plus précisément identifié (e, s, es) en **Annexe 1**. Ci-après : l'« **Exploitant** ».

En cas de représentation, celle-ci est précisée en **Annexe 1**. Si deux personnes, au moins, ont ici la qualité d'Exploitant, toutes s'engagent solidairement et indivisiblement au profit de la Société.

Dénommées ensemble, ci-après : les « **Parties** ».

PRÉAMBULE

En fonction, entre autres, d'études de faisabilité, d'autorisations à obtenir et du financement nécessaire, la Société envisage de réaliser un parc éolien (ci-après : un « **Parc éolien** »), pour lequel toute ou partie des emprises désignées en **Annexe 3** pourraient être utiles (ci-après : les « **Terrains** »).

À titre d'information, ce projet comprendrait entre **3 et 6 éoliennes** et il se situerait sur le territoire de la Commune de **CHARNIZAY**. Les Terrains qui s'y trouvent appartiennent au Propriétaire. Ils sont, en tout ou partie, cultivés par l'Exploitant.

Avant la signature des présentes, les Parties se sont rencontrées et ont pu échanger sur les éléments d'un accord possible entre elles. À cette occasion, la Société a pu fournir à ses partenaires diverses informations, sur l'essentiel de son projet et des besoins fonciers habituels d'un tel projet. Les éléments essentiels du contrat sont synthétisés en **Annexe 7**.

La Société ayant besoin, pour son projet, d'autres droits similaires à ceux prévus ci-après, elle a aussi exposé à ses futurs cocontractants la nécessité que l'ensemble de sa documentation, relativement à son projet, forme un tout cohérent et harmonisé, ce que ses futurs cocontractants ont 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 global¹, le Propriétaire et l'Exploitant ont consenti aux présentes.

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

¹ 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'incertitude où la Société se trouve de l'aboutissement possible de son projet, elle ne peut d'ores et déjà consentir définitivement au Bail et 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) qu'elle fait instruire, dépose, présente et défend, 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.

- Annexe 1 Identifications complémentaires du propriétaire et de l'exploitant des Terrains
- Annexe 2 Plan des Terrains
- Annexe 3 Références cadastrales
- Annexe 4 Clauses arrêtées entre les Parties
- Annexe 5 Prescriptions relatives au démantèlement
- Annexe 6 Formule de révision des loyers
- Annexe 7 Information précontractuelle

Fait en CINQ (5) exemplaires originaux et identiques, autant que de Parties, plus UN(1) aux fins d'enregistrement remis à la Société, si elle décidait d'y faire procéder.

En signant les présentes, chaque personne ayant la qualité de Propriétaire, ainsi que celle d'Exploitant ci-dessous déclare et reconnaît avoir eu entière connaissance du contenu de l'Annexe 7 préalablement à sa décision de s'engager, concrétisée par sa signature ci-dessous.

| | |
|---|---|
| <p align="center">La Société Eurocape New Energy France Sarl</p> <p align="center">EUROCAPE NEW ENERGY FRANCE SARL 75 Bd Haussmann 75008 PARIS www.eurocape.eu Siret 520 564 600 00010</p> | |
| <p>Le 02/10/2019 A Montpellier</p> | <p>Le 13.11.2018 A Charnizay</p> |
| <p>Le Propriétaire BLOND Jean-Claude</p> | <p>Le Propriétaire BLOND Béatrice</p> |
| <p>Le Propriétaire RATTIER Valérie</p> | <p>L'Exploitant GAEC Royer, représenté par son gérant ROYER Philippe</p> |
| <p>Le 17.11.2018 A La Chapelle Blanche St Martin</p> | <p>Le 20/11/2018 A Charnizay</p> |

RÉFÉRENCES CADASTRALES

Sur la Commune de CHARNIZAY (37290),

| Section | Parcelle | Contenance (m ²) | Lieu dit |
|---------|----------|------------------------------|---------------------|
| ZB | 6 | 27880 | Le Bois Bigot |
| ZC | 2 | 54550 | Le Bois Blanc |
| ZR | 6 | 297680 | Pièce de la Bruyère |
| ZR | 12 | 57610 | Les Chaumes |



Contrat GFA CHEVRAULT – EARL LA BROSSARDIERE - Extrait de la Promesse de Bail Emphytéotique et de Constitution de Servitudes attestant de la maîtrise foncière pour l'implantation de l'éolienne E4 sur la parcelle ZC 48 ainsi que le surplomb et le stockage temporaire de E2. Cet extrait atteste également de la maîtrise foncière au niveau des accès sur la parcelle ZB 8.

**PROMESSE
BAIL EMPHYTÉOTIQUE – SERVITUDES**

IDENTIFICATION

Les présentes sont convenues entre les personnes ci-après :

• **Monsieur Hubert CHEVRAULT et Madame Odette CHEVRAULT**, plus précisément identifié (e, s, es) en **Annexe 1**. Ci-après : le « **Propriétaire** », de manière générique.

En cas de représentation, celle-ci est précisée en **Annexe 1**. Si deux personnes, au moins, ont ici la qualité de Propriétaire, toutes s'engagent solidairement et indivisiblement au profit de la Société.

• **Eurocape New Energy France Sarl**, société à responsabilité limitée au capital de dix mille euros (10 000 €), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 564 600 00010, dont le siège social est situé à 75 boulevard Haussmann (75008), Paris. Ci-après : la « **Société** ».

Représentée par Monsieur Bertrand Badel, né le 5 février 1979, de nationalité française, en sa qualité de co-gérant, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes.

• **EARL de la Brossardière (gérée par Monsieur Thierry CHEVRAULT)**, plus précisément identifié (e, s, es) en **Annexe 1**. Ci-après : l'« **Exploitant** ».

En cas de représentation, celle-ci est précisée en **Annexe 1**. Si deux personnes, au moins, ont ici la qualité d'Exploitant, toutes s'engagent solidairement et indivisiblement au profit de la Société.

Dénommées ensemble, ci-après : les « **Parties** ».

PRÉAMBULE

En fonction, entre autres, d'études de faisabilité, d'autorisations à obtenir et du financement nécessaire, la Société envisage de réaliser un parc éolien (ci-après : un « **Parc éolien** »), pour lequel toute ou partie des emprises désignées en **Annexe 3** pourraient être utiles (ci-après : les « **Terrains** »).

À titre d'information, ce projet comprendrait entre **3 et 6 éoliennes** et il se situerait sur le territoire de la Commune de **CHARNIZAY**. Les Terrains qui s'y trouvent appartiennent au Propriétaire. Ils sont, en tout ou partie, cultivés par l'Exploitant.

Avant la signature des présentes, les Parties se sont rencontrées et ont pu échanger sur les éléments d'un accord possible entre elles. À cette occasion, la Société a pu fournir à ses partenaires diverses informations, sur l'essentiel de son projet et des besoins fonciers habituels d'un tel projet. Les éléments essentiels du contrat sont synthétisés en **Annexe 7**.

La Société ayant besoin, pour son projet, d'autres droits similaires à ceux prévus ci-après, elle a aussi exposé à ses futurs cocontractants la nécessité que l'ensemble de sa documentation, relativement à son projet, forme un tout cohérent et harmonisé, ce que ses futurs cocontractants ont 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 global¹, le Propriétaire et l'Exploitant ont consenti aux présentes.

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

¹ 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'incertitude où la Société se trouve de l'aboutissement possible de son projet, elle ne peut d'ores et déjà consentir définitivement au Bail et 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) qu'elle 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.

- Annexe 1 Identifications complémentaires du propriétaire et de l'exploitant des Terrains
- Annexe 2 Plan des Terrains
- Annexe 3 Références cadastrales
- Annexe 4 Clauses arrêtées entre les Parties
- Annexe 5 Prescriptions relatives au démantèlement
- Annexe 6 Formule de révision des loyers
- Annexe 7 Information précontractuelle

Fait en QUATRE (4) exemplaires originaux et identiques, autant que de Parties, plus UN(1) aux fins d'enregistrement remis à la Société, si elle décidait d'y faire procéder.

En signant les présentes, chaque personne ayant la qualité de Propriétaire, ainsi que celle d'Exploitant ci-dessous déclare et reconnaît avoir eu entière connaissance du contenu de l'Annexe 7 préalablement à sa décision de s'engager, concrétisée par sa signature ci-dessous.

| | | |
|--|--|--|
| <p>La Société EUROCAPE NEW ENERGY FRANCE SARL 75 Bd Haussmann 75008 PARIS Le 18/06/2018 A Charnizay</p> | <p>Le Propriétaire CHEVRAULT Hubert Le 30-04-2018 A Charnizay</p> | <p>Le Propriétaire CHEVRAULT Odette Le 30-04-2018 A Charnizay</p> |
| <p>L'Exploitant EARL de la Brossardière, représentée par son gérant CHEVRAULT Thierry Le 30-04-2018 A Charnizay</p> | | |

**ANNEXE 3
RÉFÉRENCES CADASTRALES**

la Commune de CHARNIZAY (37290),

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|----|---------------------|---------|
| ZB | 7 | Le Bois Bigot | 45 740 |
| ZB | 8 | Le Bois Bigot | 59 450 |
| ZC | 48 | Les Essarts | 104 820 |
| ZC | 52 | Le Bois Chatres | 53 780 |
| ZD | 2 | Pièce de la Beauce | 49 160 |
| ZD | 3 | Pièce de la Beauce | 91 160 |
| ZD | 41 | Les Vignes Basses | 104 920 |
| ZE | 7 | Les Petites Vallées | 21 100 |

CH.6C

CH 6C

CH 6C

Contrat CADIEU – GAEC SAINT MICHEL DES LANDES - Extrait de la Promesse de Bail Emphytéotique et de Constitution de Servitudes attestant de la maîtrise foncière pour l'implantation d'un poste de livraison sur la parcelle ZB 5, ainsi que le surplomb E2.

**PROMESSE
BAIL EMPHYTÉOTIQUE – SERVITUDES**

IDENTIFICATION

Les présentes sont convenues entre les personnes ci-après :

• **Monsieur CADIEU Frédéric**, plus précisément identifié (e, s, es) en **Annexe 1**. Ci-après : le « **Propriétaire** », de manière générique.

En cas de représentation, celle-ci est précisée en **Annexe 1**. Si deux personnes, au moins, ont ici la qualité de Propriétaire, toutes s'engagent solidairement et indivisiblement au profit de la Société.

• **Eurocape New Energy France Sarl**, société à responsabilité limitée au capital de dix mille euros (10 000 €), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 520 564 600 00010, dont le siège social est situé à 75 boulevard Haussmann (75008), Paris. Ci-après : la « **Société** ».

Représentée par Monsieur Bertrand Badel, né le 5 février 1979, de nationalité française, en sa qualité de co-gérant, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes.

• **GAEC Saint Michel des Landes (géré par Frédéric CADIEU, Philippe FREMONT, Emmanuel LAURENT)**, plus précisément identifié (e, s, es) en **Annexe 1**. Ci-après : l'« **Exploitant** ».

En cas de représentation, celle-ci est précisée en **Annexe 1**. Si deux personnes, au moins, ont ici la qualité d'Exploitant, toutes s'engagent solidairement et indivisiblement au profit de la Société.

Dénommées ensemble, ci-après : les « **Parties** ».

PRÉAMBULE

En fonction, entre autres, d'études de faisabilité, d'autorisations à obtenir et du financement nécessaire, la Société envisage de réaliser un parc éolien (ci-après : un « **Parc éolien** »), pour lequel toute ou partie des emprises désignées en **Annexe 3** pourraient être utiles (ci-après : les « **Terrains** »).

À titre d'information, ce projet comprendrait entre **3 et 6 éoliennes** et il se situerait sur le territoire de la Commune de **CHARNIZAY**. Les Terrains qui s'y trouvent appartiennent au Propriétaire. Ils sont, en tout ou partie, cultivés par l'Exploitant.

Avant la signature des présentes, les Parties se sont rencontrées et ont pu échanger sur les éléments d'un accord possible entre elles. À cette occasion, la Société a pu fournir à ses partenaires diverses informations, sur l'essentiel de son projet et des besoins fonciers habituels d'un tel projet. Les éléments essentiels du contrat sont synthétisés en **Annexe 7**.

La Société ayant besoin, pour son projet, d'autres droits similaires à ceux prévus ci-après, elle a aussi exposé à ses futurs cocontractants la nécessité que l'ensemble de sa documentation, relativement à son projet, forme un tout cohérent et harmonisé, ce que ses futurs cocontractants ont 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 global¹, le Propriétaire et l'Exploitant ont consenti aux présentes.

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

- Annexe 1 Identifications complémentaires du propriétaire et de l'exploitant des Terrains
- Annexe 2 Plan des Terrains
- Annexe 3 Références cadastrales
- Annexe 4 Clauses arrêtées entre les Parties
- Annexe 5 Prescriptions relatives au démantèlement
- Annexe 6 Formule de révision des loyers
- Annexe 7 Information précontractuelle

Fait en CINQ (5) exemplaires originaux et identiques, autant que de Parties ;

En signant les présentes, chaque personne ayant la qualité de Propriétaire, ainsi que celle d'Exploitant ci-dessous déclare et reconnaît avoir eu entière connaissance du contenu de l'**Annexe 7** préalablement à sa décision de s'engager, concrétisée par sa signature ci-dessous.

| | |
|---|--|
| <p>La Société Eurocape New Energy EUROCAPE NEW ENERGY FRANCE SARL 75 Bd Haussmann 75008 PARIS Le 19/10/18 A Noutellier</p> | <p>Le Propriétaire CADIEU Frédéric Le 17.10.18 A Charnizay</p> |
| <p>L'Exploitant GAEC Saint Michel des Landes, représentée par son gérant FREMONT Philippe Le 17/10/18 A Charnizay</p> | <p>L'Exploitant GAEC Saint Michel des Landes, représentée par son gérant LAURENT Emmanuel Le 17/10/18 A Charnizay</p> |
| <p>L'Exploitant GAEC Saint Michel des Landes, représentée par son gérant CADIEU Frédéric Le 17.10.18 A Charnizay</p> | |

**ANNEXE 3
RÉFÉRENCES CADASTRALES**

Sur la Commune de CHARNIZAY (37290),

| section | parcelle | Contenance (m ²) | Nom Prénom PROPRIETAIRES |
|---------|----------|------------------------------|--------------------------|
| ZB | 5 | 21190 | CADIEU Frederic |
| ZC | 45 | 86200 | CADIEU Frederic |
| ZC | 101 | 129519 | CADIEU Frederic |
| ZR | 5 | 55540 | CADIEU Frederic |
| ZR | 10 | 39050 | CADIEU Frederic |
| ZR | 43 | 119355 | CADIEU Frederic |

CF PF EL

¹ 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'incertitude où la Société se trouve de l'aboutissement possible de son projet, elle ne peut d'ores et déjà consentir définitivement au Bail et 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) qu'elle 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.

CF PF EL
B6

CF PF EL
B6

B6

Contrat FREMONT – EARL FREMONT - Extrait de la Promesse de Bail Emphytéotique et de Constitution de Servitudes attestant de la maîtrise foncière au niveau des accès créé sur la parcelle ZC 46.

**PROMESSE
DE CONSTITUTION DE SERVITUDES**

IDENTIFICATION

Les présentes sont convenues entre les personnes ci-après :

• **Patrice FREMONT** plus précisément identifié (e, s, es) en **Annexe 1**. Ci-après : le « **Propriétaire** », de manière générique.

En cas de représentation, celle-ci est précisée en **Annexe 1**. Si deux personnes, au moins, ont ici la qualité de Propriétaire, toutes s'engagent solidairement et indivisiblement au profit de la Société.

• **Eurocape New Energy France SAS**, société par actions simplifiée à associé unique au capital de dix mille euros (10 000 €), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 520 564 600, dont le siège social est situé à 770 rue Alfred Nobel – 34000 Montpellier. Ci-après : la « **Société** ».

Représentée par Monsieur Bertrand Badel, né le 5 février 1979, de nationalité française, en sa qualité de Directeur France, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes.

• **EARL FREMONT** titulaire d'un bail rural, représenté par son gérant **Tanguy SOUTONIE**, plus précisément identifié (e, s, es) en **Annexe 1**. Ci-après : l'« **Exploitant** ».

En cas de représentation, celle-ci est précisée en **Annexe 1**. Si deux personnes, au moins, ont ici la qualité d'Exploitant, toutes s'engagent solidairement et indivisiblement au profit de la Société.

Dénommées ensemble, ci-après : les « **Parties** ».

PRÉAMBULE

En fonction, entre autres, d'études de faisabilité, d'autorisations à obtenir et du financement nécessaire, la Société envisage de réaliser un parc éolien (ci-après : un « **Parc éolien** »), pour lequel pourraient être utiles des emprises appartenant au Propriétaire, désignées en **Annexe 3** (ci-après : les « **Terrains** »).

À titre d'information, ce projet comprendrait entre **TROIS (3)** et **CINQ (5)** éolienne(s) et il se situerait sur le territoire de la Commune de **CHARNIZAY (37290)** Les Terrains qui s'y trouvent appartiennent au Propriétaire. Ils sont, en tout ou partie, cultivés par l'Exploitant.

Après avoir pu débattre d'un accord possible entre elles, les Parties sont convenues de ce qui suit.

I. SERVITUDES

1.1 SERVITUDES

Le Propriétaire consent aux servitudes¹ ci-après (les « **Servitudes** »). Avant la fin des présentes, la Société peut aussi consentir à ces Servitudes, par une levée d'option.

1.2 LOCALISATION

Les fonds servants² peuvent être toute partie des Terrains définis en **Annexe 3**. Les fonds dominants sont tout droit de la Société issu de baux emphytéotiques (dit « **emphytéose** ») ou de baux de même nature, conclus pour son projet.

Pour les besoins de cette clause, le projet de la Société est défini comme l'installation d'éoliennes, d'une puissance cumulée minimale de 6 (SIX) MW (soit, environ, TROIS (3) éoliennes) et d'au moins UN (1) poste de livraison, sur le territoire de la Commune de CHARNIZAY (37290) en général, et pouvant porter sur tout ou partie des Terrains du Propriétaire, en particulier.

1.3 DURÉE ET OBJETS

1.3.1 Servitudes de longue durée

¹ Droit qui met un terrain (« **fonds servant** ») partiellement au service d'un autre terrain (« **fonds dominant** »). Ceci peut permettre, par exemple, de passer sur le fonds servant pour accéder au fonds dominant ou d'y enfouir des câbles.

² Voir note précédente : un « **fonds servant** » est un terrain sur lequel une servitude s'exerce.

3.8 ANNEXES

Les Annexes suivantes font partie intégrante des présentes :

- Annexe 1 Identifications complémentaires du Propriétaire et de l'Exploitant des Terrains
- Annexe 2 Plan des Terrains
- Annexe 3 Références cadastrales
- Annexe 4 Clauses arrêtées entre les Parties
- Annexe 5 Prescriptions relatives au démantèlement
- Annexe 6 Formule de révision de l'indemnisation
- Annexe 7 Information précontractuelle

Les Parties signent les présentes. Les Parties se dispensent de parapher chaque page de la promesse, (sauf à parapher en face, dans la marge, en cas de rature ou d'ajout manuscrit), chacune des Parties déclarant par ailleurs avoir pris connaissance du contenu de l'acte, annexes comprises, et en avoir compris le sens et les enjeux.

Fait en TROIS (3) exemplaires originaux et identiques, autant que de Parties.

En signant les présentes, chaque personne ayant la qualité de Propriétaire, ainsi que celle d'Exploitant ci-dessous déclare et reconnaît avoir eu entière connaissance du contenu de l'Annexe 7 préalablement à sa décision de s'engager, concrétisée par sa signature ci-dessous.

| | |
|---|---|
| La Société Eurocape New Energy France, représentée par son directeur Bertrand BADEL Le 09/04/2021 A Montpellier | Le Propriétaire Patrice FREMONT Le 10 Mars 2021 A Charnizay |
| L'Exploitant EARL Fremont, titulaire d'une mise à disposition, représentée par son gérant Tanguy SOUTONIE Le 10 Mars 2021 A Charnizay | |

**ANNEXE 3
RÉFÉRENCES CADASTRALES**

Sur la Commune de Charnizay (37290)

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|----|----------------|----------------------|
| ZC | 46 | Les Defreuches | 48380 m ² |

Contrat EARL RABINEAU - Extrait de la Promesse de Bail Emphytéotique et de Constitution de Servitudes attestant de la maîtrise foncière au niveau des accès créé sur la parcelle ZA 15.

PROMESSE
DE CONSTITUTION DE SERVITUDES

IDENTIFICATION

Les présentes sont convenues entre les personnes ci-après :

• EARL RABINEAU, gérée par Monsieur Stéphane Moreau, plus précisément identifié (e, s, es) en Annexe 1. Ci-après : le « Propriétaire », de manière générique.

En cas de représentation, celle-ci est précisée en Annexe 1. Si deux personnes, au moins, ont ici la qualité de Propriétaire, toutes s'engagent solidairement et indivisiblement au profit de la Société.

• Eurocape New Energy France SAS, société par actions simplifiée à associé unique au capital de dix mille euros (10 000 €), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 520 564 600, dont le siège social est situé à 770 rue Alfred Nobel – 34000 Montpellier. Ci-après : la « Société ».

Représentée par Monsieur Bertrand Badel, né le 5 février 1979, de nationalité française, en sa qualité de Directeur France, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Dénommées ensemble, ci-après : les « Parties ».

PRÉAMBULE

En fonction, entre autres, d'études de faisabilité, d'autorisations à obtenir et du financement nécessaire, la Société envisage de réaliser un parc éolien (ci-après : un « Parc éolien »), pour lequel pourraient être utiles des emprises appartenant au Propriétaire, désignées en Annexe 3 (ci-après : les « Terrains »).

À titre d'information, ce projet comprendrait entre TROIS (3) et CINQ (5) éolienne(s) et il se situerait sur le territoire de la Commune de CHARNIZAY (37290) Les Terrains qui s'y trouvent appartiennent au Propriétaire. Ils sont, en tout ou partie, cultivés par l'Exploitant.

Après avoir pu débattre d'un accord possible entre elles, les Parties sont convenues de ce qui suit.

I. SERVITUDES

1.1 SERVITUDES

Le Propriétaire consent aux servitudes¹ ci-après (les « Servitudes »). Avant la fin des présentes, la Société peut aussi consentir à ces Servitudes, par une levée d'option.

1.2 LOCALISATION

Les fonds servants² peuvent être toute partie des Terrains définis en Annexe 3. Les fonds dominants sont tout droit de la Société issu de baux emphytéotiques (dit « emphytéose ») ou de baux de même nature, conclus pour son projet.

Pour les besoins de cette clause, le projet de la Société est défini comme l'installation d'éoliennes, d'une puissance cumulée minimale de 6 (SIX) MW (soit, environ, TROIS (3) éoliennes) et d'au moins UN (1) poste de livraison, sur le territoire de la Commune de CHARNIZAY (37290) en général, et pouvant porter sur tout ou partie des Terrains du Propriétaire, en particulier.

¹ Droit qui met un terrain (« fonds servant ») partiellement au service d'un autre terrain (« fonds dominant »). Ceci peut permettre, par exemple, de passer sur le fonds servant pour accéder au fonds dominant ou d'y enfouir des câbles.

² Voir note précédente : un « fonds servant » est un terrain sur lequel une servitude s'exerce.

2.8 ANNEXES

Les Annexes suivantes font partie intégrante des présentes :

- Annexe 1 Identifications complémentaires du Propriétaire des Terrains
- Annexe 2 Plan des Terrains
- Annexe 3 Références cadastrales
- Annexe 4 Clauses arrêtées entre les Parties
- Annexe 5 Prescriptions relatives au démantèlement
- Annexe 6 Formule de révision de l'indemnisation
- Annexe 7 Information précontractuelle

Les Parties signent les présentes. Les Parties se dispensent de parapher chaque page de la promesse, (sauf à parapher en face, dans la marge, en cas de rature ou d'ajout manuscrit), chacune des Parties déclarant par ailleurs avoir pris connaissance du contenu de l'acte, annexes comprises, et en avoir compris le sens et les enjeux.

Fait en DEUX (2) exemplaires originaux et identiques, autant que de Parties.

En signant les présentes, chaque personne ayant la qualité de Propriétaire, ci-dessous déclare et reconnaît avoir eu entière connaissance du contenu de l'Annexe 7 préalablement à sa décision de s'engager, concrétisée par sa signature ci-dessous.

| | |
|--|---|
| La Société Eurocape New Energy France SAS Le 05/06/2020 A Montpellier EUROCAPE NEW ENERGY France SAS 770 Rue Alfred Nobel 34000 MONTPELLIER Tél 04 27 04 50 49 SIRET 520 564 600 00036 | Le Propriétaire EARL RABINEAU représentée par son gérant M. Stéphane Moreau Le 26/06/2020 A CHARNIZAY |
|--|---|

ANNEXE 3
RÉFÉRENCES CADASTRALES

Sur la Commune de Saint Flovier (37600),

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|----|------------|-----------------------|
| ZA | 15 | LA POTERIE | 82 840 m ² |

Contrat ARNAULT - EARL DESACHE : Extrait de la Promesse de Bail Emphytéotique et de Constitution de Servitudes attestant de la maîtrise foncière au niveau des accès créé sur la parcelle YD 10.

**PROMESSE
DE CONSTITUTION DE SERVITUDES**

IDENTIFICATION

Les présentes sont convenues entre les personnes ci-après :

• **Monsieur ARNAULT Serge** plus précisément identifié (e, s, es) en **Annexe 1**. Ci-après : le « **Propriétaire** », de manière générique.

En cas de représentation, celle-ci est précisée en **Annexe 1**. Si deux personnes, au moins, ont ici la qualité de Propriétaire, toutes s'engagent solidairement et indivisiblement au profit de la Société.

• **Eurocape New Energy France SAS**, société par actions simplifiée à associé unique au capital de dix mille euros (10 000 €), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 520 564 600, dont le siège social est situé à 770 rue Alfred Nobel – 34000 Montpellier. Ci-après : la « **Société** ».

Représentée par Monsieur Bertrand Badel, né le 5 février 1979, de nationalité française, en sa qualité de Directeur France, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes.

• **M. Arnaud DESACHE, titulaire d'un bail rural, et l'EARL DESACHE, titulaire d'une mise à disposition**, plus précisément identifié (e, s, es) en **Annexe 1**. Ci-après : l'« **Exploitant** ».

En cas de représentation, celle-ci est précisée en **Annexe 1**. Si deux personnes, au moins, ont ici la qualité d'Exploitant, toutes s'engagent solidairement et indivisiblement au profit de la Société.

Dénommées ensemble, ci-après : les « **Parties** ».

PRÉAMBULE

En fonction, entre autres, d'études de faisabilité, d'autorisations à obtenir et du financement nécessaire, la Société envisage de réaliser un parc éolien (ci-après : un « **Parc éolien** »), pour lequel pourraient être utiles des emprises appartenant au Propriétaire, désignées en **Annexe 3** (ci-après : les « **Terrains** »).

À titre d'information, ce projet comprendrait entre **TROIS (3)** et **CINQ (5)** éolienne(s) et il se situerait sur le territoire de la Commune de **CHARNIZAY (37290)** Les Terrains qui s'y trouvent appartiennent au Propriétaire. Ils sont, en tout ou partie, cultivés par l'Exploitant.

Après avoir pu débattre d'un accord possible entre elles, les Parties sont convenues de ce qui suit.

I. SERVITUDES

1.1 SERVITUDES

Le Propriétaire consent aux servitudes¹ ci-après (les « **Servitudes** »). Avant la fin des présentes, la Société peut aussi consentir à ces Servitudes, par une levée d'option.

1.2 LOCALISATION

Les fonds servants² peuvent être toute partie des Terrains définis en **Annexe 3**. Les fonds dominants sont tout droit de la Société issu de baux emphytéotiques (dit « **emphytéose** ») ou de baux de même nature, conclus pour son projet.

Pour les besoins de cette clause, le projet de la Société est défini comme l'installation d'éoliennes, d'une puissance cumulée minimale de 6 (SIX) MW (soit, environ, TROIS (3) éoliennes) et d'au moins UN (1) poste de livraison, sur le territoire de la Commune de CHARNIZAY (37290) en général, et pouvant porter sur tout ou partie des Terrains du Propriétaire, en particulier.

1.3 DURÉE ET OBJETS

¹ Droit qui met un terrain (« fonds servant ») partiellement au service d'un autre terrain (« fonds dominant »). Ceci peut permettre, par exemple, de passer sur le fonds servant pour accéder au fonds dominant ou d'y enfouir des câbles.

² Voir note précédente : un « fonds servant » est un terrain sur lequel une servitude s'exerce.

Fait en CINQ (5) exemplaires originaux et identiques, autant que de Parties.

En signant les présentes, chaque personne ayant la qualité de Propriétaire, ainsi que celle d'Exploitant ci-dessous déclare et reconnaît avoir eu entière connaissance du contenu de l'**Annexe 7** préalablement à sa décision de s'engager, concrétisée par sa signature ci-dessous.

| | |
|---|---|
| <p>La Société Eurocape New Energy représentée par Monsieur BADEL Bertrand</p> <p>Le 17/06/2020</p> <p>A Montpellier</p> <p>EUROCAPE NEW ENERGY France SAS 770 Rue Alfred Nobel 34000 MONTPELLIER Tél. 04 27 04 50 49 SIRET 520 564 600 00036</p> | <p>Le Propriétaire Monsieur ARNAULT Serge</p> <p>Le 23 Mai 2020</p> <p>A LIGUEIL Arnauld</p> |
| <p>L'Exploitant Monsieur DESACHE Arnaud, titulaire d'un bail rural</p> <p>Le 02/06/2020</p> <p>A VOU</p> | <p>L'Exploitant DESACHE, titulaire d'une mise à disposition représentée par son co-gérant Monsieur DESACHE Arnaud</p> <p>Le 02/06/2020</p> <p>A VOU</p> |
| <p>L'Exploitant DESACHE, titulaire d'une mise à disposition représentée par son co-gérant Monsieur DESACHE Benoit</p> <p>Le 01/06/2020</p> <p>A VOU</p> | |

**ANNEXE 3
RÉFÉRENCES CADASTRALES**

Sur la Commune de Ligueil (37240)

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|----|---------------------|----------------------|
| YD | 10 | La pièce des sables | 8 360 m ² |

Contrat SAINSON - EARL DESACHE : Extrait de la Promesse de Bail Emphytéotique et de Constitution de Servitudes attestant de la maîtrise foncière au niveau des accès créé sur la parcelle YE 26.

**PROMESSE
DE CONSTITUTION DE SERVITUDES**

IDENTIFICATION

Les présentes sont convenues entre les personnes ci-après :

• **Monsieur SAINSON Michel** plus précisément identifié (e, s, es) en **Annexe 1**. Ci-après : le « **Propriétaire** », de manière générique.

En cas de représentation, celle-ci est précisée en **Annexe 1**. Si deux personnes, au moins, ont ici la qualité de Propriétaire, toutes s'engagent solidairement et indivisiblement au profit de la Société.

• **Eurocape New Energy France SAS**, société par actions simplifiée à associé unique au capital de dix mille euros (10 000 €), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 520 564 600, dont le siège social est situé à 770 rue Alfred Nobel – 34000 Montpellier. Ci-après : la « **Société** ».

Représentée par Monsieur Bertrand Badel, né le 5 février 1979, de nationalité française, en sa qualité de Directeur France, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes.

• **M. Pinon Gerald, titulaire d'un bail rural**, plus précisément identifié (e, s, es) en **Annexe 1**. Ci-après : l'« **Exploitant** ».

En cas de représentation, celle-ci est précisée en **Annexe 1**. Si deux personnes, au moins, ont ici la qualité d'Exploitant, toutes s'engagent solidairement et indivisiblement au profit de la Société.

Dénommées ensemble, ci-après : les « **Parties** ».

PRÉAMBULE

En fonction, entre autres, d'études de faisabilité, d'autorisations à obtenir et du financement nécessaire, la Société envisage de réaliser un parc éolien (ci-après : un « **Parc éolien** »), pour lequel pourraient être utiles des emprises appartenant au Propriétaire, désignées en **Annexe 3** (ci-après : les « **Terrains** »).

À titre d'information, ce projet comprendrait entre **TROIS (3)** et **CINQ (5)** éolienne(s) et il se situerait sur le territoire de la Commune de **CHARNIZAY (37290)** Les Terrains qui s'y trouvent appartiennent au Propriétaire. Ils sont, en tout ou partie, cultivés par l'Exploitant.

Après avoir pu débattre d'un accord possible entre elles, les Parties sont convenues de ce qui suit.

I. SERVITUDES

1.1 SERVITUDES

Le Propriétaire consent aux servitudes¹ ci-après (les « **Servitudes** »). Avant la fin des présentes, la Société peut aussi consentir à ces Servitudes, par une levée d'option.

1.2 LOCALISATION

Les fonds servants² peuvent être toute partie des Terrains définis en **Annexe 3**. Les fonds dominants sont tout droit de la Société issu de baux emphytéotiques (dit « **emphytéose** ») ou de baux de même nature, conclus pour son projet.

Pour les besoins de cette clause, le projet de la Société est défini comme l'installation d'éoliennes, d'une puissance cumulée minimale de 6 (SIX) MW (soit, environ, TROIS (3) éoliennes) et d'au moins UN (1) poste de livraison, sur le territoire de la Commune de **CHARNIZAY (37290)** en général, et pouvant porter sur tout ou partie des Terrains du Propriétaire, en particulier.

Les Parties signent les présentes. Les Parties se dispensent de parapher chaque page de la promesse, (sauf à parapher en face, dans la marge, en cas de rature ou d'ajout manuscrit), chacune des Parties déclarant par ailleurs avoir pris connaissance du contenu de l'acte, annexes comprises, et en avoir compris le sens et les enjeux.

Fait en TROIS (3) exemplaires originaux et identiques, autant que de Parties.

En signant les présentes, chaque personne ayant la qualité de Propriétaire, ainsi que celle d'Exploitant ci-dessous déclare et reconnaît avoir eu entière connaissance du contenu de l'**Annexe 7** préalablement à sa décision de s'engager, concrétisée par sa signature ci-dessous.

| | |
|--|--|
| <p>La Société Eurocape New Energy représentée par Monsieur Bertrand BADEL. EUROCAPE NEW ENERGY France SAS Le 23/07/2021 A Montpellier</p> <p>770 Rue Alfred Nobel 34000 MONTPELLIER Tél. 04 27 04 50 49 SIRET 520 564 600 00036</p> | <p>Le Propriétaire Monsieur Michel SAINSON Le 27/03/2021 A Liguell</p> |
| <p>L'Exploitant Monsieur Gérard PINON, titulaire d'un bail rural Le 21/03/2021 A Mougay</p> | |

**ANNEXE 3
RÉFÉRENCES CADASTRALES**

Sur la Commune de Liguell (37240)

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|----|---------------|-----------------------|
| YE | 26 | Sous Bonchamp | 52 456 m ² |

¹ Droit qui met un terrain (« fonds servant ») partiellement au service d'un autre terrain (« fonds dominant »). Ceci peut permettre, par exemple, de passer sur le fonds servant pour accéder au fonds dominant.

² Voir note précédente : un « fonds servant » est un terrain sur lequel une servitude s'exerce.

