

## 8. LEVÉE D'OPTION

Ce que dit la promesse de bail :

Le bail et la constitution des servitudes sont formés par le mécanisme de la levée d'option

*Iberdrola : « Compte tenu de l'accord des Parties ... dans le cas où le propriétaire et/ou l'exploitant le cas échéant refuserait de procéder à la réitération, le bénéficiaire sera en droit de les mettre en demeure ...d'avoir à y procéder en l'étude du notaire désigné au jour et heure fixé.*

*En cas de refus du Propriétaire et/ou de l'Exploitant de procéder à la réitération après cette mise en demeure, il est rappelé que la formation du Bail et/ou de la convention de servitudes étant réalisées dès la Levée d'Option, le Bénéficiaire pourra solliciter en justice l'exécution forcée du Bail et/ou de la convention de servitudes conformément à l'article 1124 du Code civil, et ce aux frais de la Partie défaillante.*

*Si à l'issue du délai ... le bénéficiaire n'a pas levé l'option, la présente promesse sera automatiquement caduque sans aucune mise en demeure ou formalité, et les parties déliées de toute obligation réciproque » réf p6-4*

**Neoen** : « La levée d'option devra revêtir les formes suivantes

*Par la signature des actes (bail et servitudes) par actes authentiques.*

*Par lettre recommandée avec accusé de réception...*

*De plein droit à l'issue du délai de 8 ans*

*Soit par décision du bénéficiaire d'abandonner le projet... sans qu'une indemnisation ne puisse être réclamée à quelques titres que ce soit... » réf p3-3*

**WPD** : «Le propriétaire s'oblige à donner à bail emphytéotique le terrain à la société...à tout moment par une simple levée d'option » réf p3-1

*Jusqu'au dernier jour inclus de la promesse, la société a la faculté de lever l'option, formant définitivement de ce seul fait le bail et/ou la constitution de servitudes; leur perfection n'étant pas ainsi repoussée au jour de la rédaction d'un acte notarié. » réf p9 art 14*

*« les parties acceptent que l'exécution de cette obligation soit forcée » réf p10 art 14*

*« WPD décidera seul de former le bail emphytéotique et la constitution de servitudes. Ce mécanisme est celui de la levée d'option » réf p20*

*« le bail est formé par levée d'option de WPD sur le ou les terrains retenus et réitéré par acte notarié. réf p19*

*« la constitution de servitude est formée par levée d'option de WPD sur le ou les terrains retenus et réitéré par acte notarié. réf p20*

*« en l'absence de levée d'option par WPD la promesse prendra fin de plein droit sans autre formalité ni indemnité » réf p9 art13*

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. La levée d'option est un acte juridique par lequel **le bénéficiaire d'une option déclare sa volonté d'exercer une possibilité qui lui est offerte.**
2. **Seulement le promoteur peut se retirer** de son engagement de promesse, **vous non.**
3. Là encore, Il n'y a pas réciprocité : **le promoteur ne s'applique pas à lui-même ce qu'il vous contraint de faire**
4. En l'absence de levée d'option, **vous acceptez de ne jamais être indemnisé** pour l'immobilisation, toutes les servitudes et les droits d'exclusivité, regard, préférence , **concédés pendant la dizaine d'années** de la durée de la promesse.