

mercredi 20 janvier 2016

## Rappel: Éoliennes, le bail emphytéotique, ce que les propriétaires doivent savoir ...

<http://chateau.guibert-les.pineaux-thorigny-eoliennes-non.over-blog.com/>

Et pourtant, ce n'est pas faute de vous avoir prévenu !

...Bonne lecture

## Éoliennes, devoir d'information, devoir de vérité !



« Installer une éolienne  
ce n'est pas planter un arbre »

Les choses sont bien plus complexes et des questions se posent.

À qui appartient le terrain ? Dans quelle catégorie est-il classé ? Quel devenir pour les champs éoliens dans 15-20 ans ? Qui aura la charge de les démonter in fine ? L'intérêt économique au bout de l'opération ? Quelle importance écologique justifie de tels bouleversements ?

L'objet de cet article est d'informer, de chercher la vérité, d'alerter sur les désagréments présents et futurs.

### Pourquoi tant d'attrait pour les éoliennes ?

Face à la baisse du revenu des agriculteurs, les promoteurs de projets éoliens promettent des milliers d'euros pour obtenir les signatures préalables et indispensables à tout projet. Les maires et propriétaires fonciers sont contactés en premier, au tout début du projet. On met en avant l'aspect écologique de l'éolien, soi-disant « *absolument indispensable face au réchauffement climatique* ». La somme d'argent proposée à un propriétaire foncier pour louer un emplacement est, en Vendée pour une éolienne industrielle récente, de 6 000 € brut en moyenne par an. Face à l'annonce de l'abandon des soutiens agricoles en 2013, il devient urgent pour chaque agriculteur de trouver rapidement une compensation. Quelle aubaine de se voir proposer une ou plusieurs éoliennes sur ses terres ! Cette situation de privilégié, mise en avant par tous les promoteurs, incite les deux parties à un devoir de réserve réciproque car il n'y aura pas une éolienne pour chaque agriculteur !

### Que cache un contrat éolien ?

La surface occupée par une éolienne, 1.000 m<sup>2</sup> environ reclassée en foncier bâti et fiscalisée comme tel, fait l'objet d'une nouvelle parcelle cadastrale classée en établissement industriel. Les frais de géomètre et d'enregistrement sont dans la plupart des cas pris en charge par le promoteur.

Le chemin nécessaire pour la construction d'une éolienne: Largeur, 6 m stabilisés, 10 m dans les virages, sans compter les talus en cas de pente, et l'emplacement de l'éolienne représentent des surfaces importantes prises sur les terres agricoles qui devront être déduites de la surface déclarée pour les primes annuelles (DPU, ICHN, etc.).

Les loyers perçus sont soumis à l'impôt notamment la CSG et la CRDS. Leur incidence sur l'impôt sur le revenu, variable selon les situations, ne saurait être ignorée.

Mais la vraie question est passée sous silence. Une éolienne a une durée de vie annoncée par tous de vingt

ans. **Alors, à qui appartient l'éolienne en fin de vie ?** Le contrat liant le propriétaire terrien et le promoteur s'appuie sur la signature d'une promesse de bail à construction. Tout d'abord, la notion de promesse de bail, trompeuse, ne doit pas faire méconnaître le côté irréversible de la signature, une promesse de bail a valeur de bail.

### À l'issue du bail, l'éolienne (ou ce qu'il en reste) devient propriété du propriétaire terrien

**Le bail à construction engage le promoteur à maintenir en état d'entretien la construction pendant la seule durée du bail.** À son expiration, le propriétaire terrien, devient, sauf convention contraire, propriétaire de la construction. Ainsi, comme pour un bail agricole, lorsque celui-ci arrive à échéance et que le fermier a construit un bâtiment sur les terres du propriétaire, le bâtiment revient au propriétaire. Dans une vingtaine d'années, toutes les éoliennes de Vendée appartiendront donc en fin de bail aux propriétaires fonciers signataires.

Quand les contrats de rachat obligatoire de l'électricité éolienne par EDF, 15 ans garantis par l'État expireront, **des éoliennes seront abandonnées pour non rentabilité par les promoteurs.** Dès aujourd'hui, ces mêmes promoteurs prévoyants incluent dans les contrats une clause de rupture de bail si EDF se désengage. En effet les coûts d'entretien devenant insupportables, la maintenance ne sera plus assurée et l'on risque de voir bon nombre d'éoliennes définitivement à l'arrêt. Même sous maintenance les éoliennes tombent en panne.

### Avis aux propriétaires démarchés par les promoteurs de l'éolien industriel

Dans le cas d'implantation d'éoliennes, **le propriétaire du champ dans lequel elles seront implantées doit signer un bail emphytéotique d'une durée de plus de 19 ans** (pouvant aller jusqu'à 25 ans ou plus, sachant qu'au bout de 15 ans, l'éolienne ne sera plus exploitée). La particularité de ce type de bail est qu'il est cessible et nantissable, c'est-à-dire qu'il peut être apporté en caution garantie pour une banque, ou un autre créancier.

**Il ne comporte aucune contrainte vis à vis du promoteur, en revanche le bailleur est totalement responsable.** En particulier une clause précise bien que le propriétaire du terrain (qui n'est plus alors considéré comme terrain agricole mais industriel) est responsable de l'éolienne à la fin du contrat (c'est à dire de son démantèlement) !

**De ce fait si le promoteur (en fait une société écran créée pour l'occasion avec un très faible capital) dépose son bilan [1], avec des dettes, la banque ou un créancier peut se servir de cette caution.** Cela signifie que le propriétaire de terrain (qui ne touche plus ses loyers), s'il souhaite récupérer son bail, devra rembourser les dettes du promoteur, ce qui lui sera probablement impossible et donc il ne pourra récupérer son bien.

Par contre il reste propriétaire des nuisances dues à l'aérogénérateur qui ne fonctionne plus. Et donc il pourra être mis en demeure de le démonter.

**S'il n'en a pas les moyens, la commune pourra se retourner contre lui, et exiger le démontage et l'obliger à vendre du terrain pour ce faire.**

Si la commune a les moyens financiers pour le faire, elle demandera au propriétaire de rembourser et pourra le mettre en faillite si son actif est insuffisant.

Dans tous les cas le propriétaire se trouvera à terme dans une situation très délicate, avec une friche industrielle dont il aura la responsabilité, des terrains qui ne vaudront plus rien et qui seront inutilisables (et donc invendables !).

Ne JAMAIS signer aucune autorisation que ce soit auprès d'un promoteur, même pour simplement effectuer des mesures, cela aurait valeur de bail et on ne pourra jamais revenir dessus !!!

**[1] Probabilité non négligeable car l'obligation de rachat par EDF de l'électricité produite ne dure que 15 ans et au-delà l'éolienne n'étant plus rentable, la solution pour la société écran qui gère le parc éolien est de cesser toute activité et de se mettre en faillite ! Ce qui aussi peut se produire encore plus rapidement car, compte tenu du développement de nouvelles technologies, l'éolien peut devenir très rapidement obsolète...**

Se poser les bonnes questions avant de signer une promesse de bail emphytéotique

### Information aux Propriétaires Fonciers

« *Celui qui n'entend qu'une cloche, n'entend qu'un son* »

Ce proverbe est plus que jamais d'actualité en matière de démarchage à domicile d'installations éoliennes. Avant de signer une promesse de bail, il faut lire le contrat entre les lignes. **Le promoteur dit avoir besoin d'une signature, rapidement, pour faire les études d'impact du projet éolien. C'est vrai.** Mais cette signature est un engagement. Oui, la lecture approfondie du bail proposé prend du temps. **Oui, certains termes sont difficiles à comprendre.**

Raison de plus pour ne pas se presser, pour s'informer. On ne doit pas croire sur parole le démarcheur qui a réponse à tout. Est-il prêt à confirmer ses affirmations par écrit ? N'est-il pas là avant tout pour lui, pour ses intérêts financiers ? Combien de propriétaires fonciers nous ont déclaré s'être « *fait avoir* », ne pensant pas s'être engagés à vie avec cette simple signature ?

**Or, Promesse de bail vaut bail. Cette signature est irrévocable. Le délai de rétractation n'est que de 30 jours.**

Comment imaginer qu'un bail emphytéotique, analysé par les meilleurs avocats de France, soit rédigé uniquement par le promoteur, qui en fixe lui seul le contenu et les conditions, et qu'il soit proposé à un propriétaire foncier, sans qu'il ait à en modifier une virgule ?

Comment ne pas soupçonner alors que ce bail puisse cacher des surprises ?

**Pourquoi ces signatures sont-elles entourées du plus grand secret par les promoteurs, qui demandent aux signataires et aux élus de garder le silence sur le projet ?**

Ce manque de transparence dénote bien qu'il y a trop de choses à masquer et un manque de clarté prémédité. **Comme ce maire qui a caché à un jeune couple à qui il vient d'attribuer un permis de construire, un projet d'implantation de 3 éoliennes en face sa future maison.** Comment se fait-il qu'un propriétaire foncier, par sa signature, ou les communes, en donnant leur accord, puissent accepter de faire aux autres ce qu'ils ne voudraient pas qu'on leur fasse à eux ?

**Le fait d'être propriétaire foncier ne donne pas le droit d'imposer des nuisances sonores et visuelles aux voisins du parc éolien surtout quand on habite soi-même à plusieurs dizaines de kilomètres du lieu d'implantation.**

Mais quand le projet devient public, les choses se compliquent.

On commence à éviter les réunions, les rencontres, les rassemblements, on ne parle plus du sujet. Dans les équipes municipales, les familles, les associations, les groupes d'entraide, les cumas, les relations se dégradent peu à peu et s'installent pour la vie, si le projet de parc se réalise, car l'objet du conflit est là, tous les jours sous les yeux.

Les nuisances générées par des machines de 160m en bout de pale (voir maintenant en France des 183 m et des plus de 200m) dont le bout des pâles tourne à 300 km/h, flashant jour et nuit, sont réelles. Le riverain signataire, habitant dans un rayon proche des éoliennes ou dans le sens des vents dominants, ne percevra pas un chèque suffisant pour atténuer les préjudices causés par cette proximité. Il n'aura pas le droit de se plaindre !

**L'argent de l'éolien ne rend pas sourd, mais il rend muet !!**

La perte de valeur de sa maison ou de celle de ses voisins sera bien réelle. Plusieurs tribunaux en France l'ont confirmé.

Le paysage est un patrimoine commun que les promoteurs n'ont pas le droit de s'approprier à des fins purement mercantiles. C'est aussi le fond de commerce d'un tourisme créateur d'emplois en Vendée, **alors qu'au pied des éoliennes tout projet reste à l'état de dossier dans les tiroirs, et les éoliennes rebutent de nouveaux arrivants, qui iront voir ailleurs.**

Notre principale richesse, ce sont les hommes, or l'éolien fait fuir les hommes et pour longtemps

L'éolien c'est du raisonnement à court terme. **De nombreux parcs éoliens ont déjà revendus 2 ou 3 fois**, ce qui laisse sans réponse le problème du démantèlement. Depuis 2011, les éoliennes dépendent du régime des

installations classées ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'environnement). Ce classement engage le propriétaire à dépolluer son terrain (béton compris) en cas de désertion du locataire exploitant.

Si on prend le temps de réfléchir sur le long terme, le bail emphytéotique qui est proposé, engage le propriétaire et ses héritiers pour 18 à 99 ans. **Il confère au preneur un droit réel, susceptible d'hypothèque.** Celui-ci aura tous les droits, car tout est prévu d'abord pour lui. C'est pour ça que de nombreux propriétaires fonciers, après avoir lu en détail le contrat, après avoir obtenu des informations relatives à ce que vivent des riverains de parcs éoliens, ont refusé des éoliennes chez eux. **Ils veulent garder la liberté de transmettre leur bien, en toute sérénité, à qui ils veulent,** à leurs enfants ou autres acquéreurs potentiels.

Il faut réfléchir et s'informer, avant de signer, car après c'est trop tard. Seul le promoteur, devenu locataire du terrain, aura le droit de poursuivre ou d'arrêter le projet, dans un délai prévu sur le contrat. Il aura aussi le droit de le revendre avant ou après sa construction, de l'exploiter lui-même ou pas, selon ses seuls intérêts et les opportunités financières qui se présenteront. C'est ainsi qu'EDF Énergies Nouvelles vient de revendre son parc éolien de Fontfroide, dans l'Hérault, à l'assureur allemand Allianz, qui pourra ainsi revendre des droits à polluer aux professionnels de l'énergie en Allemagne pour sortir du nucléaire avec le charbon ! Signer, c'est en fait cautionner tout ce business.

On est bien loin de l'Écologie que l'on nous présente lors des démarchages...

### **La promesse de bail emphytéotique**

Une Promesse de bail emphytéotique à première vue très alléchante, vous a été proposée ou pourrait vous être proposée pour installer des éoliennes sur une ou plusieurs de vos parcelles dont vous êtes propriétaire. Prenez garde, si le démarcheur vous presse de signer rapidement, et vous recommande de garder le silence sur le projet.

### **Pourquoi tant d'empressement et de discrétion ?**

Il faut lire le contrat entre les lignes: « *La durée de la promesse de bail est de 5 ans et pourra être prorogée de 2 ans maximum automatiquement. C'est seulement à l'issue de ce délai, qu'elle pourra être dénoncée par l'une ou l'autre des parties, six mois avant le terme par lettre recommandée, si, et seulement si le promoteur n'a pas commencé les travaux* ».

Cette promesse de bail emphytéotique engage la surface totale cadastrée de la parcelle concernée par le projet éolien, (appelé site), et cette promesse de bail vaut bail. Sa signature est irrévocable. Le délai de rétractation n'est que de 30 jours.

De nombreux propriétaires fonciers refusent désormais de signer la promesse qui leur est proposée après s'être informés sur les clauses d'un bail emphytéotique, auprès de leur notaire ou de juristes indépendants, pour ne pas s'engager pour leur vie et celle de leurs héritiers. Certains signataires nous ont même déclaré s'être « *fait avoir* ».

### **Le bail emphytéotique ou emphytéose (du grec emphyteusis « *implantation* »)**

D'une durée de 18 à 99 ans (précisée sur le contrat) vous est ensuite proposé à la signature, après le début des travaux. Il précise le plan de division et d'encombrement périphérique établi par un géomètre expert. Il fait apparaître l'emprise au sol du projet, avec de nouveaux numéros de parcelle, sur votre matrice cadastrale.

**Il est rédigé uniquement par le promoteur locataire, dans son seul intérêt, et vous devrez en accepter toutes les clauses.**

« *À compter de la date de signature du bail emphytéotique, le propriétaire foncier, appelé Promettant, et l'éventuel fermier agricole en place, appelé Exploitant, s'engagent à résilier purement et simplement le bail rural qui les lie, sauf sur le surplus de la parcelle divisée*».

La principale caractéristique d'un bail emphytéotique, c'est qu'il confère au bénéficiaire (promoteur locataire, appelé emphytéote) un droit réel, susceptible d'hypothèque, comme s'il en était propriétaire.

**C'est d'ailleurs lui qui paiera l'impôt foncier.**

-----