

Analyses et Réflexions à partager

à l'intention des propriétaires fonciers

par un propriétaire foncier démarché, comme vous

Tout ce que vous avez toujours voulu savoir sur et autour de la promesse de bail emphytéotique industriel éolien privé en 60 fiches

Vous n'avez pas le temps

Le temps que vous devrez y consacrer par la suite sera infiniment plus important

Oui, certains termes sont difficiles à comprendre.

Raison de plus pour ne pas se presser, pour s'informer.

Vous ne devez 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 ?

Serez vous le prochain ?

Bienvenue dans le monde de l'électricité éolienne !

Fiche 2 : La promesse de constitution de servitudes

2. PROMESSE DE CONVENTION DE SERVITUDE

Ce que dit la promesse de bail :

La promesse de bail emphytéotique **englobe une promesse de convention de servitude** aux mêmes conditions, sur le fond servant.

Iberdrola : «Le propriétaire **s'engage à consentir les servitudes mentionnées** dans l'option servitudes pour les biens concernés » réf p8-5.3

Neoen : «les parties ont...décidé de se rapprocher afin de conclure la présente **promesse** de bail emphytéotique et **de constitution de servitude** » réf p3

« le bailleur...**s'engage à consentir au preneur toute servitude quelle qu'en soit la nature ou l'objet** tel le passage des câbles, accès, virage, stockage, mais aussi l'implantation, la surface, l'assiette et généralement **toute servitude que peut décider le preneur** » réf p18

Les servitudes **sont consenties pour toute la durée du bail emphytéotique** (80ans ndlr) ...pour un usage à tout moment ou pour un usage temporaire » réf p16

WPD : «le propriétaire s'oblige, sur les parcelles de terrain non prises à bail emphytéotique, à la signature d'une **convention** prévoyant une **servitude** de survol...d'accès...de câblages et réseaux enterrés...visant à préserver **le fonctionnement et le rendement** » réf p6 art6

« les servitudes promises seront consenties **pour une durée identique à celle du bail** (emphytéotique ndlr) et selon les mêmes modalités » réf p6 art 7

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

1. Les "servitudes" sont des charges foncières imposées à un fonds dénommé "**fonds servant**". Le fonds qui tire profit de cette obligation est dit "fonds dominant". **Il s'agit d'un droit réel**
2. La promesse de convention de servitude concernent **les terrains sur lesquels des servitudes seront constituées** (fond servant) tout en n'étant pas inclus dans le bail emphytéotique (font dominant) **parce que ne recevant pas d'éolienne**, plateforme, chemin ou poste de livraison
3. Un site éolien installé sur 6 à 8 km nécessite **beaucoup de servitudes et donc de parcelles traversées**.
4. En fait la promesse de convention de servitude est de prime abord **tout aussi voire plus importante que celle d'un hypothétique bail pour éolienne**; parce que les servitudes que vous autorisez **favorisent toutes les possibilités les plus économiques au promoteur**.
5. Vos terrains sont immédiatement greffés de servitudes concernant des autorisations techniques : (voir les fiches dédiées)
 - a. **De survol par les pales.**
 - b. **De passage de câbles enterrés.**
 - c. **D'accès temporaire.**
 - d. **D'aménagement compatible à la giration des camions**

Mais aussi d'autres, appelées de « bon fonctionnement du site », **qui aliènent complètement vos propriétés et votre liberté:**

- e. **Des interdictions de construction et plantation.**
 - f. **De droit d'exclusivité** dans un périmètre important
 - g. **De droit de regard.**
 - h. **De droit de préférence.**
6. Vous êtes averti de l'**éventualité qu'aucun bail ne soit conclu**, ou bien **qu'aucune convention de servitude ne soit conclue**, ou l'un ou l'autre, ou les deux, à la discrétion du promoteur, **au profit des terrains voisins.**
7. Les servitudes ont la particularité de **pouvoir être constituées à titre gratuit** pour certaines d'entre elles. Le contrat ne pourra donc pas être annulé au simple motif que le droit est concédé sans contrepartie .
8. Vous **dévalorisez vous même toutes vos propriétés** au profit de vos voisins pendant, au minimum, la durée de la promesse, et au maximum **pendant la durée complète du bail emphytéotique** (jusqu'à 99ans) et cela dans un rayon variable selon les promoteur, pouvant aller **jusqu'à 10 km.**
9. En pratique, force est de constater que **ces conventions sont souvent très déséquilibrées** et constituent parfois de véritables **contrats léonins.**
10. La combinaison de ces différentes clauses peut **conduire à des situations totalement déséquilibrées et désastreuses financièrement pour le propriétaire.**

**Le promoteur se réserve ainsi selon ses propres critères
une exclusivité sur toutes vos propriétés alentour**

**Ce qu'il ne pourrait ni avoir ni monnayer
s'il avait acheté la seule surface nécessaires aux éoliennes envisagées**

Cette fiche offre un contenu réutilisable, argumentée et vérifiable qui se veut la plus objective possible.

Néanmoins, le rédacteur bénévole peut commettre des oublis ou des erreurs involontaires.

Chaque lecteur peut alors nous le faire savoir pour actualiser le contenu
en respectant les règles de vérifiabilité et de convivialité.



asso.bne@gmail.com

Mise à jour 10/09/2022