

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 5 :

Quasi propriété– Caractère emphytéotique

5. QUASI PROPRIÉTÉ - CARACTÈRE EMPHYTÉOTIQUE

Ce que dit la promesse de bail : **Le locataire est un quasi propriétaire du bien qui lui est donné à bail**. Il peut vendre ou hypothéquer librement la promesse ou le bail lui-même,

Promoteur 1 : « Le bail confère au bénéficiaire, conformément à l'article L.451-1 du code rural, un **droit réel sur les biens**. Le bénéficiaire pourra grever son droit au bail et les constructions édifiées sur le terrain qui en est l'objet d'hypothèques valant garantie » réf p18 annexe 3-1

Promoteur 2 : « La présente convention étant un bail emphytéotique, elle confère au preneur un **droit réel sur le fond loué**. Le preneur peut notamment consentir un crédit bail, ou une hypothèque sur le droit qu'il tient du présent acte. Il peut céder ou sous louer le fonds loué » réf p10-2

Promoteur 3 : «le bail confère à la société un **droit réel d'emphytéose sur le bien** qu'elle pourra...grever de servitudes et hypothèques ainsi que céder librement pour toute la durée du bail » réf p2art 2

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

1. Caractère emphytéotique

- Le preneur dispose d'une très grande liberté pour exploiter ou transformer le fonds loué, puisque le bail emphytéotique lui confèrera des **droits réels immobiliers analogues à ceux d'un propriétaire**.
- 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.
- Vous offrez au promoteur **la possibilité de louer, sous louer, hypothéquer, revendre le projet (réalisé ou non)** selon la valeur que vous aurez , vous-même par votre accord, contribué à lui donner, à un autre promoteur-exploitant ou fond de pension, possiblement de droit étranger, de manière discrétionnaire, **sans nécessité d'accord supplémentaire** de votre part.

2. Quasi propriété de vos biens

- Vous offrez ainsi la « **quasi propriété** » de vos biens au promoteur, sur **une durée de plusieurs générations**. Vous êtes quasiment dépossédé et **ne pouvez plus rien faire de quelque nature que ce soit**

3. Pourquoi le promoteur n'achète t il pas tout simplement vos terrains ?

- Pourquoi **préfère t il payer au final des loyers bien plus chers**, et de beaucoup en définitive, sur non pas 20 ou 30 ans (durée de vie maximum d'une éolienne) mais sur toute la durée du bail jusqu'à 80 ans ici, 99 ans possible légalement.
- Quelque soit le nombre d'éoliennes implantables, **les promoteurs refusent tous catégoriquement vos offres de vente** des parcelles qui les intéressent. **Pourquoi ?**
- Les promoteurs invoquent qu'ils n'ont pas vocation à devenir propriétaire foncier. (ref réponse des services juridiques WPD et autres enquêtes publiques) **Pourtant ils ont inclus une clause de préférence à leur avantage** en cas de cession de n'importe quel de vos terrains dans un périmètre très large. (voir § 28) **Pourquoi ?**
- Les promoteurs rejettent le choix de ne pas acheter sur les SAFER , qui ne souhaiteraient pas participer à une augmentation consécutive du prix du foncier agricole. Oui, sans doute, mais alors **pourquoi n'achètent ils pas non plus dans les pays où les SAFER n'existent pas** , par exemple au nord de l'Europe ? **L'essentiel n'est donc pas là**.

e1 La première motivation : problème du démantèlement

A. C'est le **problème que pose le démantèlement** : le code de l'environnement indique que ce sera au propriétaire de remettre en ordre ce qui aura été laissé sur la propriété à l'issu du bail. (voir fiche 36)

1) Le promoteur reste simplement emphytéote :

Il devra verser la garantie financière dans la limite de la réglementation, **sans que cela l'oblige pour autant à effectuer les travaux de remise en état.**

2) le promoteur devient propriétaire du sol :

Il devra aussi verser la garantie financière dans la limite de la réglementation, mais surtout **il devra vraiment effectuer les travaux de remise en état en totalité**, après la fin du bail, au-delà de la garantie financière prévisionnelle qui est notoirement insuffisante pour couvrir **les frais de dépollution non inclus au calcul.**

e2 La deuxième motivation : droit réel sur votre terrain

A. Dès votre signature, **le promoteur a déjà tout ce dont il a besoin**. Il a toute possibilité d'agir comme le quasi propriétaire.

B. **Vous lui avez procuré un droit RÉEL sur votre terrain**, acheter le foncier **ne lui donnerait donc rien de plus** .

e3 La troisième motivation : l'emplacement n'est que temporaire

A. La durée de vie économique des éoliennes actuelles est organisée pour durer **seulement 20 ans**,

B. Le bail proposé a une durée de vie plus longue de **une, deux ,trois générations d'éolienne supplémentaires**

C. Lors du renouvellement des éoliennes en fin de vie économique ou technique, **elles ne sont jamais repositionnée au même endroit**. (voir fiche 34) de près ou de loin, plusieurs centaines de mètres et au-delà.

1) Soit parce que les **nouvelles fondations dimensionnées en conséquence sont coulées avant l'arrêt définitif** de la génération précédente.

2) Soit parce que les contraintes techniques de production, effet de sillage et autres, obligent à les éloigner les unes des autres, **sur d'autres terrains** (voir fiche 34)

D. **Que pourrait alors faire le promoteur des terrains délaissés, conservant toujours par ailleurs leurs servitudes ?**

e4 La quatrième motivation : l'exclusivité accordée sur le territoire

- A. Le promoteur a inclus dans la promesse de constitution de servitudes une discrète servitude dite de « préservation du fonctionnement et du rendement du parc éolien » qui contient une **clause d'exclusivité sur tous les autres terrains des signataires: propriétaire et exploitants**, dans un rayon pouvant aller de 1.5km, 2km, 5km, voire 10km, lui garantissant **gratuitement** une pseudo maîtrise foncière, **pour tous futurs projets d'énergie renouvelable**, y compris quelquefois non éoliens, y compris en deçà du périmètre de 500m (pour le photovoltaïque par exemple).
- B. En devenant propriétaire des terrains d'implantation **le promoteur perdrait alors ces privilèges d'exclusivité** sur ces surfaces foncières qui peuvent être selon les cas très importantes (voir fiche 26)
- C. Cette exclusivité sur un territoire très important lui permet aussi et dès à présent, de **donner en toute discrétion, une valeur financière supplémentaire très importante à son projet**, sans déboursier un sou, qu'il s'empressera de concrétiser **en empochant à vos dépends l'importante plus values ainsi créée**. (voir fiche 11)

Le preneur du bail n'est pas un locataire classique
Il devient le décideur des investissements sur tous vos terrains mentionnés
Et aussi ceux des autres signataires
dans un périmètre plus important encore
que le site éolien lui-même.

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

adhérente à

Fédération Environnement Durable

Association reconnue d'intérêt général