

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 7 :

Durée et validité de la promesse

7. DURÉE ET VALIDITÉ DE LA PROMESSE

Ce que dit la promesse de bail :

En moyenne, **jusqu'à 10 ans** compte tenu des prorogations prévues, **sans garantie de réalisation du projet**

Promoteur 1: « La Promesse est consentie et acceptée **pour une durée de 7 ans** à compter de sa date... **prorogée de façon tacite d'année en année, pour une durée maximum de 3 ans** ». réf p5-3

« En cas de recours ..., la durée de validité de la promesse de bail ... **sera automatiquement prorogée de la durée nécessaire à l'obtention ... d'une décision de justice devenue définitive... sans que le propriétaire... ne puisse s'y opposer.** » réf p5-3

Promoteur 2 : « cette promesse est conclue pour une **durée de 8 ans** à compter de la date de signature » ref p3-3

« la durée de la promesse sera **automatiquement prolongée de la durée totale des recours ...majorée de 12 mois** » ref p3-3

Promoteur 3: « la promesse prend effet à la date de signature...**pour une durée de 5 ans...sera prolongée de 5 années supplémentaires...de plein droit** » réf p9 IV art13.1

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

1. « **Cette durée correspond à la durée moyenne nécessaire pour réaliser les études et effectuer les démarches** en vue d'obtenir les différentes autorisations pour réaliser la centrale éolienne. ». Cette phase est plus précisément définie à titre d'exposé préliminaire de la promesse de bail, selon lequel « La réalisation d'un projet d'installations d'éoliennes dépend notamment de l'issue de l'étude de faisabilité, de l'obtention des autorisations administratives, de l'obtention de l'autorisation de raccordement au réseau électrique ainsi que de l'obtention du financement du projet. **L'ensemble de ces étapes constitue la phase dite « d'études »** d'un projet éolien. ». Ref Cour d'appel de Riom n° 19/01314
2. Il n'apparaît pas sérieusement contestable que cette durée initiale , « qui est en soi **une durée longue en termes d'immobilisation des avoirs fonciers du propriétaire** apparaît suffisante pour amortir l'ensemble des éventuels contretemps occasionnés par les délais administratifs d'obtention des autorisations nécessaires ou les délais de règlements juridictionnels en cas de recours contentieux exercés par des tiers. » Ref Cour d'appel de Riom n° 19/01314
3. Quelque soit la présentation du promoteur, celui-ci a organisé ce long délai pour se prémunir que la promesse ne puisse en aucun cas tomber d'elle-même suite à de longues contestations. Sept projets d'installations d'éoliennes sur dix font aujourd'hui l'objet d'un recours des riverains : **Les recours existeront inévitablement .**
4. La validité de la promesse **se renouvelle et se prolonge automatiquement tant que le projet n'est pas approuvé** définitivement, **au-delà de la durée initiale annoncée**
5. Ce dispositif est **d'autant plus exorbitant du droit commun contractuel** qu'il équivaut à doubler la durée initiale de validité de la promesse . Ref Cour d'appel de Riom n° 19/01314
6. De ce fait, vous ne **pouvez plus vous en défaire à l'amiable** et êtes définitivement engagé.
7. **Les procédures de refus de prolongation** pour le propriétaire du terrain **sont complexes, peu claires et onéreuses.** Ref aest
8. Si vous voulez rompre la promesse, **vous devrez nécessairement passer au tribunal:** elle ne peut quasiment plus jamais tomber d'elle même.

8. La clause de prorogation automatique est abusive et doit donc être réputée non-écrite en application des dispositions de l'article L.132-1 du code de la consommation dans leur rédaction applicable à la date du 11 juillet 2013 de la convention litigieuse, suivant lesquelles notamment « Dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, **sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat. Les clauses abusives sont réputées non écrites.** L'appréciation du caractère abusif des clauses au sens du premier alinéa ne porte ni sur la définition de l'objet principal du contrat ni sur l'adéquation du prix ou de la rémunération au bien vendu ou au service offert pour autant que les clauses soient rédigées de façon claire et compréhensible. » *Ref Cour d'appel de Riom n° 19/01314*
9. En l'occurrence, en premier lieu, la jurisprudence **admet en effet de manière large l'application de la qualité de consommateur** ou non-professionnel à toute personne physique contractant dans un domaine **sans rapport direct avec son activité professionnelle** ce qui est le cas d'un agriculteur et propriétaire terrien concluant **ce type de convention de nature industrielle** en matière de production d'énergie électrique éolienne et **en dehors de tout lien avec son activité professionnelle agricole ou avec la gestion ordinaire de son patrimoine foncier.** *Ref (Civ. 1ère, 03-01-1996, 93-19322)*
10. La promesse de bail ou convention « est par nature un contrat d'adhésion, c'est-à-dire sans aucune possibilité de discussion en amont sur l'une quelconque de ses clauses qui sont des clauses-types. Ce décrochage par rapport à la liberté contractuelle ordinaire souligne leur qualité de consommateur ou de non-professionnel, et donc **le besoin de protection renforcée qui s'y attache légalement.** » *Ref Cour d'appel de Riom n° 19/01314*
11. En dépit des objections des promoteurs, le bailleur non-professionnel dans ce type très particulier de convention **peut effectivement être assimilé à un client ou à un usager** vis-à-vis du **preneur à bail qui seul** a la qualité de professionnel dans ce domaine industriel et **très spécialisé de production d'énergie électrique** éolienne. *Ref Cour d'appel de Riom n° 19/01314*
12. **La mise en place en dehors de tout consensualisme** de ce dispositif dérogatoire de prorogation sur demande unilatérale et discrétionnaire du bailleur ...apparaît effectivement **procéder d'un déséquilibre significatif entre les droits et obligations respectifs des parties.** *Ref Cour d'appel de Riom n° 19/01314*
13. « Les modalités mêmes de la clause dérogatoire de prorogation automatique procèdent ... **par leur rajout de temps anormalement long à un temps initial déjà suffisamment long,** même si la clause n'est actionnée qu'à une reprise, d'une **situation de déséquilibre significatif** entre les droits et obligations respectifs des parties. Cette clause de prorogation automatique prévue à la convention litigieuse sera en conséquence réputée non écrite **en raison de son caractère abusif.** » *Ref Cour d'appel de Riom n° 19/01314*

**Les services juridiques des promoteurs
ont enlevé toutes les possibilités
autre que judiciaire
de rupture de la promesse signée
avant l'acceptation finale et définitive du projet**

**Cette fiche offre un contenu réutilisable, argumenté et vérifiable
qui se veut le plus objectif 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 28/12/2022