

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 8 :

Levée d'option

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

Promoteur 1 : « *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

Promoteur 2 : « *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

Promoteur 3 : « *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

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.** Lorsque le promoteur est prêt à construire les éoliennes, c'est à dire quand il a obtenu les autorisations administratives préfectorales et une date prévue pour la connexion des éoliennes au réseau, **il demande aux promettants-bailleurs** procéder à la réitération en la forme authentique, devant notaire, de la convention de bail emphytéotique et de servitudes conventionnelles susmentionnée.

4. La signature du bail définitif se faisant toujours **avec la clause de confidentialité qui permet de réaliser des contrats différents entre les propriétaires** terriens et selon les régions : les écarts connus vont de 5000 €/an pour une éolienne de 2 MW à 21 801,56€ / an pour une éolienne de 3 MW, 30000€ / an pour une éolienne de 4 MW (propositions 2022)
5. **La signature du bail définitif se fait donc des années** après la signature de la promesse, sinon jamais en cas de refus définitif du préfet ou d'annulation de l'autorisation par le Tribunal administratif.
6. **Seulement le promoteur peut se retirer** de son engagement de promesse, vous non.
7. Là encore, **Il n'y a pas réciprocité** : le promoteur ne s'applique pas à lui-même ce qu'il vous contraint de faire
8. C'est **seulement en cas de refus définitif** du préfet ou d'annulation de l'autorisation par le Tribunal administratif, **qu'il n'y aura pas de levée d'option.**
9. **Vous acceptez alors de ne jamais être indemnisé** pour l'immobilisation, toutes les servitudes et les droits d'exclusivité, regard, préférence, **concedés pendant la dizaine d'années** de la durée de la promesse.
10. Si vous refusez la levée d'option, ou faites le mort: **le promoteur forcera la signature, à vos frais**, par acte de huissier et **serez assigné** devant le tribunal de grande instance **afin de vous contraindre sous astreinte** par jour de retard. *Ref Cour d'appel de Riom n° 19/01314*
11. Le mécanisme de **la levée d'option vous contraint indissociablement** à :
 - a. **Résilier le bail agricole sur la parcelle détachée devant recevoir l'éolienne et sa plateforme** de 2000m2 à 3000m2
 - b. **Signer authentiquement devant notaire le bail emphytéotique proprement dit pour la parcelle détachée** ci-dessus désormais classée industrielle fiscalement
 - c. **Signer authentiquement devant notaire une convention de servitude contraignante pour vos autres terrains** vous appartenant, désignés lors de la promesse initiale.
12. Si le promoteur ne peut justifier avoir dûment et régulièrement notifié sa levée d'option avant la date initialement prévue, **la promesse de bail sera considérée comme caduque par les tribunaux.** *Ref Cour d'appel de Riom n° 19/01314*
13. Le promoteur **devra alors s'acquitter d'une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile.** *Ref Cour d'appel de Riom n° 19/01314*

Vous autorisez à votre locataire ce que lui-même vous refuse

à aucun moment le promoteur ne s'applique à lui-même ce qu'il vous contraint de faire

Il n'y a pas de réciprocité,

le contrat est à sens unique

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