

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 30 :

Interdiction de planter des arbres et haies

« Bien informés les hommes sont des citoyens, mal informés ils deviennent des sujets » Alfred Sauvy

Propriétaires fonciers :

ATTENTION à ce que vous signez

Voici ce que le bail vous impose, dès la signature de la promesse

1. PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE (PBE)

Ce que dit la promesse de bail :

Par la signature d'une promesse de bail emphytéotique, le propriétaire foncier **permet la réalisation du projet éolien** du promoteur.

Nature juridique des droits conférés par les contrats :

- Promesse de bail et de servitude : la promesse confère un droit personnel. Les droits du bénéficiaire de la promesse ne lui permettent que **d'exiger du bailleur qu'il accomplisse ses obligations.**
- Bail emphytéotique : **confère un droit réel immobilier.** Le preneur dispose **de véritables droits de propriétaire**, il peut céder son bail ou encore louer le terrain, et ses droits portent directement sur le terrain.

Iberdroia : « le propriétaire, y compris ses successeurs éventuels, promet unilatéralement de donner à bail emphytéotique, conformément aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du code rural et confère de manière ferme et définitive au bénéficiaire ou à toute autre personne physique ou morale qu'il lui plairait de se substituer, la faculté de prendre à bail emphytéotique, à la discrétion du bénéficiaire... » réf p4-a

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

WPD : « le propriétaire s'oblige à donner à bail emphytéotique le terrain à la société qui peut en devenir preneur à bail à tout moment par une simple levée d'option » réf p3-1.

« bien que le consentement définitif du propriétaire et du fermier soit donné dès la promesse, WPD décidera seul de former le bail et la constitution de servitudes » réf dernière page-avertissements

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

1. Contrairement à toutes les pratiques habituelles en terme de baux de location, **ici c'est le locataire qui fixe unilatéralement toutes les conditions** selon ses seuls intérêts. Comment ne pas soupçonner alors que ce bail puisse cacher des surprises ?
2. Comment imaginer qu'un bail emphytéotique, **analysé par les meilleurs avocats de France**, soit rédigé étonnamment et 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 la moindre possibilité d'en modifier une virgule ?**
3. Vous, propriétaire ne pouvez pas établir vos propres clauses, les clauses des baux emphytéotiques sont établies à l'avance de manière semblables pour tous les contrats d'un même projet afin **de présenter un cadre juridique homogène** du site éolien pour les financeurs et préparer la revente future. (réf notaires)
4. La première tâche **essentielle** d'un promoteur éolien, avant toute poursuite d'étude détaillée, est de sécuriser des droits **fonciers à moindre coût.** Il fait donc signer secrètement des promesses préétablies de bail emphytéotique, à transformer automatiquement en bail emphytéotique si le projet se réalise.
5. Tout d'abord, la notion de promesse de bail **est trompeuse**, il vous faut savoir **qu'une promesse de bail a valeur de bail.**

tpsvp

Comité Environnement du Pays de Lohéac

6. Signer la promesse de bail, c'est **procurer la condition primordiale et indispensable dont le promoteur a absolument besoin** pour déposer une demande d'autorisation environnementale (DAE), puisque dans le cas d'ICPE (installations classées protection de l'environnement) il n'y a pas de permis de construire comme pour n'importe quelle autre construction. **Sans votre signature, le promoteur ne peut rien faire.**
7. L'article R. 181-13 du code de l'environnement impose que le pétitionnaire dispose d'un droit sur le foncier, mais il ne précise pas la nature de ce droit. Il en résulte que le pétitionnaire peut déposer une demande d'autorisation environnementale unique sur **le seul fondement de la promesse de bail** qui lui est transférée.
8. Avant de signer une promesse de bail à **première vue très séduisante**, il vous faut lire **TOUT** le contrat **entre les lignes**. Même sous l'urgente pression du promoteur disant avoir besoin d'une signature **rapide**, pour faire les études d'impact du projet éolien. Mais votre signature doit être **réfléchie, analysée** : c'est un **engagement définitif**.
9. La promesse de bail **n'est pas un simple accord de principe**, votre signature vous engage, vous-même et **les générations suivantes** de manière **irréversible, sans possibilité de retour réelle**.
10. **La promesse de bail vous engage** pour le futur terrain de l'éolienne, sa plateforme, son chemin et le poste de livraison, **c'est aussi une promesse de constitution de servitudes** contraignantes et **de résiliation** partielle de bail agricole.
11. La promesse de bail emphytéotique comme le bail emphytéotique sont **des droits cessibles** par le promoteur éolien. Dès la promesse signée, le preneur est **libre de la transférer ou la revendre à un tiers** qui peut lui même le revendre à son tour, et ainsi de suite. Le propriétaire verra donc son locataire changer **sans pouvoir s'y opposer**.
12. La promesse de bail **engage le propriétaire pour des années avant qu'il ne touche un loyer** (études, enquête publique, recours et procès éventuels, temps de construction, de 3 à 10 ans).
13. La promesse de bail est un **acte définitif, irrévocable** qui vous contraint juridiquement et ne vous garantit en rien.. **Les clauses s'appliqueront** même si l'entreprise n'installe in fine aucune éolienne sur vos terrains.
14. **Ne signez jamais** aucune autorisation que ce soit auprès d'un promoteur, même pour simplement « effectuer des mesures » cela aurait valeur de bail et vous ne pourrez jamais revenir dessus. Beaucoup de propriétaires disent s'être fait piégés, vous au moins serez au courant désormais.
15. **Attention**, désormais toute promesse signée sur un coin de table à 22h par un propriétaire âgé de 90 ans est **parfaitement légale, transmissible, définitive, inattaquable**. réf notaires
16. Le promoteur devenu locataire emphytéote devient alors de fait **un quasi-propriétaire de vos terrains**. (voir §5)
17. Si vous signez: **c'est vous-même qui autorisez le promoteur à aller au bout de son projet**, toutes les autres contraintes étant seulement « consultatives ».
18. Vous êtes propriétaire et en réalité, **vous êtes la seule personne qui peut empêcher réellement tout projet éolien** sur vos terrains de par **votre droit constitutionnel de propriété**. (Réf conseil constitutionnel 2001 : « S'appuyant sur l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen -et pas seulement sur son article 17- le Conseil constitutionnel a reconnu en 1982 le caractère éminent du droit de propriété, mis ainsi sur le même plan que la liberté, la sûreté et la résistance à l'oppression, "au nombre des droits naturels et imprescriptibles de l'Homme dont la conservation constitue l'un des buts de la société politique")
19. **Vous avez le seul et unique véritable moyen de résister** et d'empêcher ces projets tellement impactant, à tous niveaux, **vous avez le pouvoir de faire obstacle** en refusant de signer toute promesse et convention. Il vous suffit de dire **Non**.
20. Vous êtes le seul (avec votre locataire agricole) à avoir **l'unique droit de veto** et votre responsabilité doit bien être comprise. En réalité, ce ne sont ni les maires, ni le préfet, ni le juge en dernier recours, qui décideront, **c'est à Vous de décider et dès maintenant**.

tpsvp

Comité Environnement du Pays de Lohéac

21. Le bail emphytéotique est un **bail immobilier de très longue durée** signé entre le propriétaire, l'exploitant et le porteur du projet éolien en tant que nouveau locataire. Il rompt le bail rural en cours sur la portion de la parcelle nouvellement définie et confère au nouveau locataire la liberté d'exploiter le terrain. En échange de ce **droit d'emphytéose**, le locataire doit verser une contrepartie financière au propriétaire et à l'exploitant pendant toute l'exploitation du parc correspondant à la durée du bail (légalement : de 18 à 99 ans)