

5. QUASI PROPRIÉTÉ - CARACTÈRE EMPHYTÉOTIQUE

Ce que dit la promesse de bail :

Iberdrola : « 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

Neoen : « 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

WPD : «le bail confère à la société un **droit réel d'emphytéose sur le bien** qu'elle pourra...grever de servitudes et hypo-

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

1. 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**.
2. 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.
3. Le promoteur **peut louer, sous louer, hypothéquer, revendre le projet (réalisé ou non)** selon la valeur que vous aurez 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.
4. 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**
5. **Pourquoi le promoteurs n'achète t il pas les terrains et préfère t il payer au final des loyers bien plus cher**, 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.
 - a. Quelque soit le nombre d'éoliennes implantables, **les promoteurs refusent tous catégoriquement vos offres de vente** des parcelles qui les intéressent. **Pourquoi ?**
 - b. Les promoteurs invoquent qu'ils n'ont pas vocation à devenir propriétaire foncier.(ref réponse des services juridiques et 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 ?**
 - c. Les promoteurs rejettent le choix de ne pas acheter sur les SAFER qui seraient prioritaires, qui ne souhaiteraient pas participer aux augmentations consécutives du prix du foncier. Oui, sans doute, mais alors **pourquoi n'achètent ils pas non plus dans les pays du nord de l'Europe où les SAFER n'existent pas ?** L'essentiel n'est donc pas là.
 - d. La première motivation 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'issue du bail, si le promoteur devient propriétaire du sol il devra **VRAIMENT LE FAIRE**. Puisque la « garantie financière », s'il reste simplement emphytéote **n'est pas une « obligation de faire »** et ne l'oblige pas à exécuter . (voir § 36)
 - e. La deuxième motivation est qu'en cas de signature du propriétaire, **le promoteur a déjà tout ce dont il a besoin**. Il a toute possibilité d'**agir comme le quasi propriétaire**. **Il a un déjà un droit RÉEL sur le terrain**, acheter le foncier ne lui donnerait rien de plus.
 - f. La troisième et **principale motivation** est que le promoteur a inclus dans la promesse de constitution de servitudes une discrète servitude de « préservation du fonctionnement et du rendement du parc éolien » qui contient une **clause d'exclusivité sur tous les autres terrains, du propriétaire et de l'exploitant**, dans un rayon pouvant aller de

tpsvp

Comité Environnement du Pays de Lohéac

- f. 1.5km, 2km, 5km, voire 10km, **lui garantissant GRATUITEMENT une pseudo maîtrise foncière pendant jusqu'à 80ans, pour tous futurs projets d'énergie renouvelable**, y compris non éolien, y compris en deçà du périmètre de 500m (pour le photovoltaïque par exemple) Même si vos terrains ne reçoivent pas d'éoliennes finalement, la convention de servitude, elle, restera pour la durée équivalente au bail. **En devenant propriétaire le promoteur perdrait alors ces privilèges d'exclusivité** sur vos surfaces foncières qui peuvent être selon les cas très importantes (voir § 26)