

Propriétaires, bail emphytéotique : attention



SPPR 36

Permanence le mardi de 9h00 à 12h00
le jeudi de 14h30 à 16h30 et jusqu'à 17h30 sur rendez-vous
14, Av. du Général-Ruby - CHATEAUROUX - Tél. 02 54 07 29 29

Adresse Postale :
B.P. N° 66
36002 CHATEAUROUX CEDEX
propieterurale36@orange.fr

Syndicat de la Propriété Privée Rurale de l'Indre

N° 157 Nous n'héritons pas de la terre de nos ancêtres, nous l'empruntons à nos enfants - Saint-Exupéry OCTOBRE 2017



Retenez dès maintenant la date de notre prochaine Assemblée générale : elle aura lieu le vendredi 1^{er} Décembre 2017 à 14h30 au Lycée agricole, route de Velles à Châteauroux.

Projet éolien : quelles conséquences à long terme pour le propriétaire ?

Les projets éoliens fleurissent dans notre département. Sans porter de jugement sur l'opportunité de l'investissement, nous souhaitons éclairer les propriétaires sur les enjeux financiers de tels projets.

Par un bail signé à l'amiable, les propriétaires louent leur terrain aux promoteurs éoliens qui leur assurent restituer le terrain « en l'état ». Ces mêmes promoteurs ont l'obligation de provisionner les coûts du démantèlement de ces éoliennes.

Seulement, plusieurs menaces les concernent :

Tout d'abord la défaillance pure et simple de la société avec laquelle ils ont signé un contrat et donc des provisions de démantèlement qui les couvrent. D'autre part, comme la plupart de ces sociétés ne publient pas leurs comptes, il est souvent impossible de vérifier que les provisions légales de démantèlement ont été constituées. Les sociétés peuvent être rachetées par des groupes étrangers qui ne répondent pas aux mêmes obligations que les sociétés basées en France.

Une autre menace réside dans les socles en béton dont les propriétaires restent à vie responsables. Le démantèlement est prévu au ras du sol. Même s'il est mené à son terme, ce qui est très aléatoire et hypothétique dans de nombreux cas, l'enlèvement du socle en béton restera à la charge du propriétaire. Or, chaque éolienne nécessite de grandes quantités de béton souterrain. Ce béton et ses ferrailles sont d'importantes menaces de pollution ou de per-

turbation du sol et des nappes phréatiques. A la moindre alerte, c'est donc le propriétaire du terrain et non le promoteur éolien qui sera recherché, par exemple par la police de l'eau ou une association de protection de la nature. L'enlèvement du socle de béton est estimé actuellement à 250 000 €, les baux de location des promoteurs ne le disent pas, la plupart du temps.

Si le promoteur fait défaillance, l'intégralité du coût du démantèlement sera à la charge du propriétaire. Il y a aussi un risque de pollution avec les huiles des éoliennes, chacune en contenant 600 litres. En cas de problème, la recherche de toute responsabilité de ces promoteurs risque de ne jamais aboutir surtout si les éoliennes ont été revendues plusieurs fois en France, à l'étranger y compris dans les paradis fiscaux ou purement et simplement abandonnées.

Il est donc conseillé aux propriétaires de faire relire leur bail par des experts ou avocats indépendants avant qu'il ne soit trop tard. Les jurisprudences les menacent selon la règle « pollueur-payeur » qui frappe le propriétaire des terrains. En l'occurrence, ils subissent deux menaces qui sont des bombes à retardement sur leur patrimoine et leur situation personnelle.

Ces remarques sont également valables pour toutes sortes de projets utilisant les baux emphytéotiques(*) tels les champs solaires.

* Les baux emphytéotiques sont des baux de longue durée dans lesquels le locataire est autorisé à réaliser des travaux d'amélioration, de construction ou de démolition mais peut en contrepartie louer ou sous louer librement son bail, en vendre la jouissance...

Propriétaires : attention !



REPÈRES

LES 5 CLAUSES QUI FÂCHENT

Certaines clauses du bail ou de la convention de mise à disposition du terrain pénalisent les propriétaires et les riverains. Mieux vaut donc en saisir l'enjeu pour faire revoir sa copie au promoteur ou renoncer à la signature. PAR **MARIANNE BERTRAND**

1 L'EXCLUSIVITÉ DE L'OPÉRATEUR

Cette clause interdit au propriétaire d'étudier les offres des autres opérateurs du marché, au stade de la promesse de convention de bail et de la mise à disposition du terrain, et pendant toute sa durée (de 8 à 10 ans en moyenne).

- ▶ L'exclusivité s'étend à toutes ses parcelles situées dans un rayon de plusieurs kilomètres autour du projet, même celles que le promoteur n'a pas ciblées au départ (non mitoyennes de la zone).
- ▶ Elle bénéficie aux repreneurs éventuels (souvent étrangers) de l'opérateur.

2 LE REMPLACEMENT POSSIBLE DE L'OPÉRATEUR

Cette clause permet la revente en cascade de sociétés exploitantes, après notification au propriétaire de la substitution.

- ▶ Le propriétaire se voit imposer un contractant qu'il n'a pas choisi.
- ▶ Il est privé de tout recours envers la société d'origine. Un risque pèse à l'échéance du bail, pour lui ou ses héritiers, en cas d'insolvabilité de la société tierce qui exploitera alors les éoliennes.

3 L'INTERDICTION DE PLANTER

Cette disposition empêche le propriétaire de planter arbres et haies pendant toute la durée du bail, le contraignant à laisser son terrain vierge (une fois arasé par le promoteur). Pourtant, un arbre ne peut gêner le fonctionnement d'une éolienne qu'à partir de 20 mètres de hauteur. Cette prohibition vise à empêcher que les oiseaux et chauves-souris ne reviennent sur le zonage de l'opérateur (obstacles à l'agrandissement et au repowering, voir le point 4).

- ▶ Aucune contrepartie financière n'est prévue au contrat malgré la perte de valeur de la parcelle.

4 LE RENOUELEMENT DES ÉOLIENNES

La société exploitante a la faculté de rééquiper son parc éolien avec des machines plus performantes (repowering), sachant que leur durée de vie est de toute façon limitée à 20 ans en moyenne (pour la génération actuelle).

- ▶ Les installations sont alors modifiées selon les critères de l'exploitant, sans concertation avec le propriétaire bien que la surface engagée, la puissance et la hauteur évoluent.
- ▶ Le propriétaire n'a aucune garantie que des mâts d'éoliennes seront à nouveau implantés sur son terrain. Le bail emphytéotique serait alors résilié partiellement, avec maintien des servitudes.

5 LE DÉMANTÈLEMENT DES INSTALLATIONS

Cette obligation, encadrée par la loi, incombe à la société d'exploitation au moment de la cessation du parc. Elle porte sur les installations et l'excavation des fondations en béton.

Une provision financière est prévue (garantie bancaire) à la mise en service du parc, calculée selon la puissance de l'éolienne (50 000 € par mât de 2 MW et 25 000 € par MW supplémentaire). Mais elle est sous-évaluée par rapport à la réalité (jusqu'à 400 000 € par éolienne).

- ▶ Le coût final des travaux revient, en cas de dépassement, au propriétaire (ou à ses héritiers).
- ▶ Les clauses du bail emphytéotique, reprenant strictement la loi, ne prévoient aucune obligation de remise en état finale de la parcelle.
- ▶ Sa perte de valeur n'est pas non plus prise en compte. La question de la dépollution des sols (huile de turbine d'éolienne) n'est pas envisagée.



REXX