

Information aux propriétaires concernés par l'implantation des éoliennes

Vous avez signé ou vous allez signer une convention (Promesse de Bail) avec la société d'exploitation des éoliennes par laquelle vous vous engagez à louer à celle-ci et sur sa demande votre terrain, en général pour une durée de 40 ans éventuellement prorogeable, moyennant le paiement d'un loyer annuel par éolienne d'environ 4 000 € par an.

Plus précisément, cette convention fixe les obligations de la société d'exploitation. Cette dernière prend en charge généralement :

- la construction,
- les aménagements et les équipements nécessaires
- le démantèlement et la destruction des installations et des fondations exigés par le décret ministériel du 26 août 2011.

En contrepartie, le propriétaire s'engage à ne pas vendre ni céder son Bail et, en cas de levée de l'option par la société d'exploitation, il doit signer un bail emphytéotique reprenant les stipulations de la promesse de bail.

Connaissez vous les risques que vous prenez ainsi ?

Dès la signature de la promesse vous êtes engagé juridiquement jusqu'à l'échéance du bail. Comme stipulé généralement dans la convention, pour résilier cet engagement vous devez verser des indemnités, et dans la pratique celles-ci sont très fortes. Renseignez-vous !

La promesse de bail qui définit déjà les clauses du bail, n'est rédigée que dans l'intérêt du promoteur exploitant éolien. Celui-ci a la jouissance du terrain comme s'il en était propriétaire, et a donc le droit de l'hypothéquer. De même, il peut céder le bail à qui bon lui semble, sans que vous puissiez vous y opposer et quelle que soit la qualité de son successeur. En effet une clause de substitution prévoit la possibilité pour la Société d'exploitation de se faire remplacer par toute personne de son choix (repreneur), sous réserve :

- d'une part de l'engagement du repreneur de respecter l'intégralité des termes et conditions de la promesse de bail,
- et d'autre part que la Société d'exploitation en informe préalablement le Propriétaire.

Autrement dit vous ne pouvez pas vous y opposer.

En général cette clause de substitution est prévue parfois explicitement dans une rubrique « divers » de la promesse mais dans d'autres cas, elle peut être diluée dans le corps de texte, si bien qu'une personne non initiée ne peut pas la retrouver facilement.

Ainsi un propriétaire et ses exploitants peuvent se trouver un jour en face d'un repreneur qui n'a pas la situation financière suffisante pour supporter le coût de démantèlement et de destruction des installations et des fondations.

Dans ce cas, le Propriétaire et ses exploitants peuvent être dans les faits solidaires du repreneur sans être toutefois responsables. En effet, il existe une jurisprudence du Conseil d'Etat appelé l'arrêt « Société Wattelez » du 26 juillet 2013 qui a imposé la déconstruction d'une usine à un propriétaire qui a loué son terrain à une société de pneumatiques. Ce dernier, antérieurement propriétaire de l'usine, avait cédé son fonds de commerce le 30 mars 1989, tout en restant propriétaire du site via un bail, à une société d'exploitation EURECA. Celle-ci est tombée en liquidation en 1991 et donc n'a pu traiter des dépôts de déchets toxiques sur le site.

Le Propriétaire s'est vu ordonner par le Préfet d'éliminer les déchets et le Préfet a fait appel à un prestataire de services pour l'exécution. Cependant l'arrêté du Préfet, contesté par le propriétaire, a été annulé et ce dernier a refusé alors de payer la facture. Aussi, le prestataire de services a fait appel en justice pour obtenir du propriétaire une indemnisation.

Dans son arrêt, le Conseil d'Etat a considéré que la Société Wattelez, propriétaire du site, est détenteur

des déchets au titre de la police des déchets (de la responsabilité du Maire) et qu'à ce titre elle doit suivre l'injonction du Préfet de procéder à la déconstruction.

Le coût du démontage d'une éolienne s'élève à plusieurs centaines de milliers d'€uros.

Il peut atteindre des sommes très importantes. Cela dépend de nombreux critères et varie d'environ 100 000 €uros pour un site implanté le long d'une voie ferrée, à 900 000 €uros pour un site en montagne, sur la base d'un enlèvement partiel de la semelle en béton. Il nécessite l'utilisation d'appareils de levage identiques à ceux utilisés pour le montage. Les lobbies éoliens en minimisent le coût prétextant qu'on peut revendre l'acier ou les éoliennes sur le marché, mais c'est déjà intégré dans les devis. D'ailleurs qui en voudra ? La valeur de 300 tonnes de fer rouillé ne peut pas compenser le coût du démontage.

Les promoteurs vous rétorqueront qu'ils ont provisionné 50 000 € conformément aux obligations légales, pour la déconstruction, ce qui est très largement insuffisant.

Vérifiez bien aussi les impôts que vous aurez à payer et les droits que vous pouvez perdre :

- La parcelle sort du régime agricole ?
- Amputation des DPU ?
- Changement de destination du bien pour le Trésor Public, le bien devenant « terrain bâti industriel », d'où nouvel impôt foncier
- Impôt sur les loyers, CSG, CRDS ?
- Nouvelle assurance recours et responsabilité civile ?
- Modification des droits à PAC, production, plan d'épandage ?

Surtout votre signature est irrévocable car juridiquement la promesse de bail vaut bail. Ce qui veut dire qu'en signant la promesse de bail vous êtes irrévocablement engagé à signer un bail. Peut-être votre promesse est-elle signée pour une durée limitée reconductible. Dans ce cas et si cela est prévu dans votre promesse et si ce n'est pas trop tard, dénoncez-la à son échéance en respectant bien les délais. Quant aux fermiers exploitants, vérifiez que votre contrat de fermage ne vous lie pas juridiquement à votre propriétaire. Nous vous conseillons de consulter un cabinet juridique à ce sujet.

Certaines municipalités, au départ favorables à un projet éolien ont eu le courage de voter contre au dernier moment pour protéger les Propriétaires qui ont compris avec retard la duperie dont ils ont fait l'objet.

Non seulement l'éolienne qui sera installée sur votre terrain ne vous rapportera pas autant que vous le pensez, mais elle pourrait vous coûter très cher à cause du démantèlement obligatoire. La population est bernée sur le motif de l'écologie, vous avez été berné également sur le motif des revenus. Comme toujours, on ne vous dit pas tout et les promoteurs utilisent des arguments psychologiques pour vous forcer la main sans vous prévenir des conséquences.

Seuls les constructeurs et les promoteurs, soutenus très souvent par des multinationales très puissantes, seront les grands gagnants.

Informations : association « le vent tourne à Jouhet » e-mail : le-vent-tourne-a-jouhet@laposte.net