

**Obtenir des réponses
à toutes les questions
avant de signer.**

Après, il sera trop tard !...

Association
pour la Sauvegarde
de la Gartempe



Contact :
paul.genet.asg@orange.fr

ANIMA'JOUHET

Contact :
anima.jouhet@yahoo.com

**LE VENT TOURNE
SUR JOUHET**

Contact :
le-vent-tourne-a-jouhet@laposte.net

Promesse de bail pour un projet éolien :



Quels risques en signant ?

De la lecture de dossiers, il résulte qu'en signant la "Promesse de bail", propriétaire et exploitant consentent définitivement :

- au bail emphytéotique, qui confère au promoteur un droit réel sur les parcelles données à bail ;
- aux servitudes et à leurs conséquences sur leurs activités. Ces servitudes, à la constitution et à l'exercice desquelles ils s'engagent à ne pas faire obstacle, peuvent s'exercer sur toute emprise des terrains du propriétaire qui ne font pas partie du bail. Ces servitudes peuvent être connues ou non à la signature, et naître à tout moment après la signature par simple levée d'options.

Dès la signature de la promesse de bail, le propriétaire autorise le promoteur à réaliser toutes les études techniques nécessaires, des travaux de toute nature, à obtenir les autorisations administratives indispensables, et à implanter, par la suite, des éoliennes sur la ou les parcelles, mais sans garantie qu'une éolienne sera effectivement totalement implantée sur la ou les parcelles concernées.

Deux phases indissociables et constituant la promesse de bail s'imposent donc :

- Phase 1 : une période d'une durée maximale de X années que le promoteur peut proroger plusieurs fois de X années, pendant lesquelles le promoteur va tout faire pour obtenir le permis de construire. Le propriétaire s'engage à réserver au promoteur la surface totale cadastrée de la parcelle située dans la zone d'emprise de la centrale d'éoliennes, et à accepter le bail définitif qui suivra. Seul le promoteur peut décider, à l'issue des X années, de délier le propriétaire de son engagement en ne soumettant pas le bail emphytéotique, notamment dans le cas où les autorisations nécessaires ne seraient pas accordées.
- Phase 2 : un bail emphytéotique d'une durée de 20 années, qui peut être prolongée de 5 années jusqu'à 4 fois de suite. Le propriétaire qui s'engage dans un bail définitif emphytéotique n'aura aucune possibilité d'en sortir avant 40 ans si le promoteur le souhaite. Seul le promoteur peut résilier prématurément ce bail emphytéotique.

En signant la "Promesse de bail", propriétaire et exploitant consentent, par avance, à ce que l'actuelle société du promoteur puisse céder ce contrat à toute autre société, qui pourra ensuite le céder à une autre, ...

Seul le promoteur aura le droit de poursuivre ou d'arrêter le projet, de le revendre avant ou après sa construction, de l'exploiter lui-même ou pas, selon ses seuls intérêts et les opportunités financières qui se présenteront.

Le promoteur inclut un article de confidentialité qui impose aux propriétaire et exploitant concernés de ne divulguer en aucune façon à des tiers la convention dans son contenu et dans sa forme.

Propriétaire et exploitant doivent néanmoins pouvoir obtenir, auprès de personnes compétentes et indépendantes, les réponses aux questions qu'ils sont amenés à se poser, concernant notamment un certain nombre de risques.

1. Risque juridique :

La promesse de bail est un engagement irrévocable pour le propriétaire et l'exploitant, quelques que soient les termes du bail emphytéotique .

A tout moment, le promoteur peut, sans demander l'avis du propriétaire, céder son contrat à une autre société. Quelle société ? Quelle solidité financière ? Quels actionnaires ?

2. Risque Economique :

Localisation et surfaces des parcelles prises en compte, qui entrent dans la détermination de la redevance, ne seront réellement définies qu'au départ du bail emphytéotique.

Des vents faibles et irréguliers peuvent compromettre la rentabilité économique du projet et donc la survie de la société d'exploitation.

Les incertitudes concernant le marché de la vente d'électricité et ses conditions peuvent amener la société d'exploitation à s'adapter, ce qu'acceptent par avance propriétaire et exploitant en signant le bail.

3. Risque de Démantèlement :

La garantie est-elle suffisante pour financer le démantèlement qui, depuis l'arrêté du 22 juin 2020, peut maintenant concerner l'excavation de la totalité des fondations, et coûter jusqu'à 600 000 euros ? Le promoteur prévoit de n'enlever qu'un mètre de béton.

5. Risque de Résiliation :

En cas de difficulté financière, aucune clause de résiliation à l'avantage du propriétaire.

6. Risque de Servitudes :

Très large souplesse pour le promoteur, et donc risque de conséquences pour les activités des propriétaire et exploitant, même sur les parcelles non concernées par le bail emphytéotique : enfouissement de câbles et canalisations, droit de passage définitif, interdiction de surélever des bâtiments, de construire et de planter ce qui pourrait faire obstacle au passage du vent...

7. Risque Foncier :

Perte de 30 à 40 % de la valeur du foncier.