

LES CLAUSES DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Hervé Texier

Président de Belle Normandie Environnement

Vous avez la possibilité d'alerter les tenants des terrains sur les points suivants, concernant baux emphytéotiques que les promoteurs font signer aux propriétaires de terrains pour implanter des éoliennes et notamment (la liste n'est pas exhaustive) les clauses suivantes :

- **Sur l'impossibilité de changer aucune clause** de ces contrats préétablis, tel que me l'a expliqué un notaire spécialiste de la partie éolienne, ceci à la demande des banques qui prévoient déjà la possibilité de revente qui leur reviendraient cas de défaut de la société d'exploitation, pour cela le projet doit être homogène pour séduire un futur acheteur.
- **Sur la « clause de confidentialité »** consistant à confisquer leur liberté de parole et à imposer le secret sur l'existence même de cette promesse.
- **Sur la « clause de prorogation »** impliquant un engagement de droit réel de très long terme, jusqu'à souvent 80 ans, faisant porter une créance sur plusieurs générations d'ayants droits ou acquéreurs.
- **Sur le « droit réel »** qui rend irréversible et transmissible toute signature irréfléchie.
- **Sur les hypothétiques « rémunérations forfaitaires »**, non cumulatives, provisoires et à terme trompeuses
- **Sur la clause de « conciliation des droits »** qui consiste à partager autoritairement par moitié les revenus avec le fermier qui ne partagera, lui, jamais les risques et responsabilités pour trouble anormal du voisinage et dépollution finale.
- **Sur la clause dite de « modalité de réalisation »** qui autorise par avance le promoteur à forcer leur propre signature authentique en cas de revirement tardif.
- **Sur le droit « d'emphytéose »** qui donne une quasi-propiété à l'emphytéote et un droit d'hypothéquer, lui procurant par leur signature l'assurance d'un financement entièrement à crédit
- **Sur ladite « faculté de substitution »** permettant les reventes successives des sociétés exploitantes, jusqu'à finir on ne sait où, et finalement disparaître à l'échéance du bail, avec les risques afférents
- **Sur la clause « d'autorisation d'installation de faisabilité »** qui offre au promoteur à prix réduit et via la pose d'un mat de mesure par ailleurs non obligatoire, le financement garanti des banques et le chiffrage économique du site pour une éventuelle plus-value immédiate, pouvant se concrétiser avant même l'installation.
- **Sur la très discrète « clause d'exclusivité »** comprise dans les « servitudes appelées de bon fonctionnement » permettant l'aliénation de jouissance, dans un rayon de plusieurs kilomètres, au-delà même des parcelles citées au bail, de centaines d'ha appartenant soit au propriétaire soit au fermier au profit exclusif de promoteurs majoritairement étrangers, ce qui constitue une véritable prédation du territoire et un problème de souveraineté dont nos élus n'ont toujours pas pris la mesure. Exclusivité monnayable par le promoteur à tout instant sans consultation du propriétaire et autre source de plus-value.

- **Sur la « clause de non aedificandi »** interdisant toute possibilité d'investissement et toute construction future, afin de garder la disponibilité des terrains pour le déplacement des machines de deuxième génération et autre.

- **Sur la clause dite « servitude de rendement »** qui les interdit toute plantation d'arbres et haies, uniquement incluse aux servitudes afin de laisser là aussi le territoire vierge et disponible pour ne pas entraver leurs futurs projets de reboisements.

- **Sur les « servitudes de réseaux, d'accès, survol »** qui autorisent à tout construire prioritairement chez leur voisin leur laissant uniquement les clopinettes et les contraintes, nuisances électromagnétiques, pollutions au micro plastiques et bisphénol.

- **Sur la clause appelée « autorisation de modernisation »** qui autorise aussi le démantèlement de la rémunération tant espérée qui s'évanouira au premier repowering par le déplacement des éoliennes sur d'autres secteurs, ou chez le voisin, sans que les conditions techniques et financières en soient connues, conséquence directe des effets de sillage plus importants.

- **Sur la fameuse « garantie de démantèlement »** sous-évaluée et réduite à une caution bancaire à bas cout et qui ne constitue toujours pas une obligation d'exécution des travaux. Travaux dont le financement additionnel in fine reviendra au propriétaire foncier jusqu'à épuisement de ses ressources, puis aux administrations, en tant que responsable de droit et de fait du site pollué après bail en cas d'impossibilité de retrouver le dernier interlocuteur éolien disparu. Le promoteur d'origine étant complètement dégagé de toute responsabilité en cas de cession. La carence avérée, le coût de ce chantier reviendra de droit et de fait au propriétaire, « jusqu'à épuisement de ses ressources, puis aux administrations.

- **Sur la clause de « remise en état final »** qui évoque le recyclage des déchets de classe 3 mais jamais ceux de classe 1 souillés, incendiés, explosés, qui ne peuvent plus entrer dans les filières classiques de recyclage mais sont seulement éliminés loin des regards et à cout exorbitant.

- **Sur l'inquiétante « dérogation légale »** autorisant une excavation partielle en fin de contrat

Sur la sous-estimation volontaire et quasi systématique des machines et fondations décrites pour ne pas effrayer et engranger une signature rapide et sans retour, le permis modificatif postérieurement demandé permettra la mise en place de machines plus imposantes

Sur les répercussions fiscales et financières, loin d'être claires comme la requalification de la nature du terrain et ses conséquences en termes de taxes et droits de mutations

Nous devons absolument affiner nos arguments et nos sources pour que les propriétaires nous écoutent car ils prendront alors leur décision en fonction de l'exactitude et de la vérifiabilité de nos affirmations. Ils ne pourront plus dire : on ne savait pas !

Source AG de la FED du 19/11/2022.