

Analyses et Réflexions à partager

à l'intention des propriétaires fonciers

par un propriétaire foncier démarché, comme vous

Tout ce que vous avez toujours voulu savoir sur et autour de la promesse de bail emphytéotique industriel éolien privé en 60 fiches

Vous n'avez pas le temps

Le temps que vous devrez y consacrer par la suite sera infiniment plus important

Oui, certains termes sont difficiles à comprendre.

Raison de plus pour ne pas se presser, pour s'informer.

Vous ne devez pas croire sur parole le démarcheur qui a réponse à tout.

Est-il prêt à confirmer ses affirmations par écrit ?

N'est-il pas là avant tout pour lui, pour ses intérêts financiers ?

Combien de propriétaires fonciers nous ont déclaré s'être "fait avoir",

ne pensant pas s'être engagés à vie avec cette simple signature ?

Serez vous le prochain?

Bienvenue dans le monde de l'électricité éolienne !

Fiche 1 : La Promesse de Bail Emphytéotique (PBE)

Propriétaires fonciers : ATTENTION à ce que vous signez

Voici ce que le bail vous impose, dès la signature de la promesse

1. PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE (PBE)

Ce que dit la promesse de bail :

Par la **signature d'une promesse de bail emphytéotique**, le propriétaire foncier **permet la réalisation du projet éolien** du promoteur.

Nature juridique des droits conférés par les contrats :

- Promesse de bail et de servitude : la promesse confère un droit personnel. Les droits du bénéficiaire de la promesse ne lui permettent que **d'exiger du bailleur qu'il accomplisse ses obligations**.
- Bail emphytéotique : **confère un droit réel immobilier**. Le preneur dispose **de véritables droits de propriétaire**, il peut céder son bail ou encore louer le terrain, et ses droits portent directement sur le terrain.

Promoteur 1 « le propriétaire, **y compris ses successeurs** éventuels, promet **unilatéralement** de donner à **bail emphytéotique**, conformément aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du code rural et confère de manière ferme et définitive au bénéficiaire ou à toute autre personne physique ou morale **qu'il lui plairait de se substituer**, la faculté de prendre à bail emphytéotique, **à la discrétion du bénéficiaire...** » réf p4-a

Promoteur 2: « les parties ont...décidé de se rapprocher afin de conclure la présente **promesse de bail emphytéotique** et de **constitution de servitude** » réf p3

Promoteur 3: « le **propriétaire s'oblige à donner à bail emphytéotique** le terrain à la société qui peut en devenir preneur à bail à tout moment par une simple levée d'option » réf p3-1

« bien que **le consentement définitif du propriétaire et du fermier soit donné dès la promesse**, WPD **décidera seul** de former le bail et la constitution de servitudes » réf dernière page-avertissements

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

1. Une signature sous seing privé

- a. **Il vous faut lire TOUT** le contrat, y compris entre les lignes. Même sous l'urgente pression du promoteur disant avoir besoin d'une signature rapide, pour faire les études d'impact du projet éolien.
- b. Le commercial vous presse de signer **cette promesse sous seing privé en l'absence de vos conseils juridiques et notaires**. Mais votre signature doit être **bien réfléchie et complètement analysée** : **votre engagement sera définitif**.
- c. De plus en plus signataires nous ont même **déclaré s'être « fait avoir »** faute d'avoir pris le temps nécessaire pour se documenter objectivement auprès des personnes compétentes techniquement et juridiquement. Mais aujourd'hui le temps qu'ils doivent consacrer à essayer de se retirer est sans comparaison plus important. Les associations environnementales pourront vous aider, mais **elles ne feront jamais le travail qui reste le votre**, à votre place.

- d. **Ne signez jamais aucune autorisation** que ce soit auprès d'un promoteur, même pour simplement « effectuer des mesures » **cela aurait valeur de bail et vous ne pourrez jamais revenir dessus**. Beaucoup de propriétaires disent s'être fait piéger, vous au moins êtes prévenus désormais.
- e. Attention, désormais et pour exemple: Même une promesse signée sur un coin de table à 22h par un propriétaire âgé de 90 ans est **reconnue parfaitement légale, transmissible, définitive, inattaquable**. *Réf notaires témoignage FleP..*
- f. C'est pourquoi j'ai décidé de partager mes propres observations et récente expérience **aux autres propriétaires fonciers dans le même cas**.
- g. De nombreux propriétaires fonciers **refusent désormais de signer la promesse qui leur est proposée** après s'être informés sur les clauses d'un bail emphytéotique, auprès d'associations et de juristes indépendants, pour ne pas s'engager pour leur vie et celle de leurs héritiers.

2. Son but : Sécuriser le foncier à moindre coût

- a. La première tâche essentielle d'un promoteur éolien, avant toute poursuite d'étude détaillée, est de **sécuriser des droits fonciers à moindre coût**. Il fait donc tout son possible pour vous faire signer secrètement des promesses préétablies de bail emphytéotique, à transformer automatiquement en bail emphytéotique si le projet se réalise avant même de connaître les emplacements d'implantation
- b. Il faut savoir que dans le cas de baux emphytéotiques avec les promoteurs, **les montants de rémunérations sont négociés différemment d'un propriétaire à l'autre**, le marché étant libre et donc « à la tête du client ».

tpsvp

3. Votre signature de la promesse vaut bail : Le doigt dans l'engrenage

- a. Tout d'abord, la **notion de promesse de bail emphytéotique est trompeuse**, puisqu'une promesse de bail a **valeur de bail**, sauf à **démontrer une faute juridique dans des procès interminables et coûteux**.
- b. La promesse de bail n'est pas un simple accord de principe: votre signature est **irrévocable**.
- c. Le simple geste de signer une promesse de bail emphytéotique **entraîne l'obligation inéluctable**, sous peine de poursuites :
- **Dès votre signature**
 - **Sans possibilité réelle de retour,**
 - **De signer devant notaire le bail emphytéotique définitif**
 - **De signer devant notaire la convention de constitution de servitudes contraignantes de tous types**
 - **De signer devant notaire la résiliation partielle du bail agricole**
- d. La promesse de bail **ne vous garantit en rien de recevoir des installations** sur votre propriété. Ce n'est d'ailleurs pas son objectif.
- e. Elle est juste faite pour permettre au promoteur d'**obtenir une maîtrise foncière sur le secteur qu'il convoite** à sa guise pour demander les autorisations administratives d'exploitation.
- f. Si vos terrains n'étaient finalement pas retenus pour une signature de bail emphytéotique votre promesse restera cependant toujours valable pour vous forcer à constituer à vos dépendants les servitudes **aux bénéfices exclusifs de vos voisins et du promoteur**, sans que vous n'ayez rien à dire. (*voir fiche 2*)
- g. La promesse de bail emphytéotique vous engage ainsi de manière irréversible, **sans pour autant en connaître d'avance les clauses définitives, le contenu et l'utilisation, pour la durée du bail** (jusqu'à 80 ans dans les baux étudiés et jusqu'à théoriquement possiblement 99 ans !)
- **Vous,**
 - **Vos héritiers**
 - **Vos successeurs**
- h. **La promesse de bail vous engage à attendre des années (de 3 à 10 ans) avant d'éventuellement toucher un quelconque et hypothétique revenu**, compte tenu des délais d'études, enquête publique, recours et procès éventuels, temps de construction.
- i. **La promesse de bail vous engage pour la totalité de la surface de la parcelle concernée** dans le zonage du projet éolien, **au delà de la seule surface des installations projetées**.
- j. **Pour la totalité de vos autres terrains, par les servitudes d'exclusivité imposées, dans un périmètre important** allant de 1500m à 10 km du site (selon les promoteurs) et pour la durée du bail. (Voir fiche 26)
- k. La promesse de bail emphytéotique comme le bail emphytéotique **sont des droits cessibles** par le promoteur éolien. Dès la promesse signée, le preneur est libre de la transférer ou la revendre à un tiers qui peut lui même le revendre à son tour, et ainsi de suite. **Vous verrez donc votre locataire changer sans pouvoir vous y opposer.** (Voir fiche 11)

4. Un bail étonnant

- a. le bail emphytéotique **n'a rien de commun avec un bail rural.**
- b. Un bail immobilier pas comme les autres, **de très longue durée** signé entre le propriétaire, l'exploitant agricole et le porteur du projet éolien en tant que nouveau locataire.
- c. **Il rompt le bail rural** en cours **sur la portion de la parcelle nouvellement définie** et confère au nouveau locataire **la quasi-propriété du terrain.** *(voir fiche 5)*
- d. En échange de ce droit d'emphytéose, le locataire doit verser une contrepartie financière **au propriétaire et à l'exploitant pendant toute l'exploitation du site correspondant à la durée du bail**, comprise légalement entre 18 et 99 ans .
- e. Les améliorations de « la chose donnée à bail » **reviennent en fin de bail au propriétaire.** Aucune indemnité n'est due au locataire (également appelé emphytéote) *(voir fiche 5)* Vous deviendrez alors propriétaire et **responsable des installations restantes ou abandonnées en cas de faillite ou d'abandon.**

5. Un bail rédigé à l'avance, imposé par votre locataire

- a. Contrairement à toutes les pratiques de droit commun en terme de baux de location, **ici étonnamment c'est le locataire qui fixe unilatéralement tout le contenu et les conditions, et qui vous contraint en imposant et garantissant uniquement ses seuls intérêts;** En tant que bailleur **vous devrez en accepter toutes les clauses sans pouvoir intervenir !**
- b. Vous, propriétaire **ne pouvez pas établir vos propres clauses, ni même avoir la possibilité d'en modifier une virgule,** parce que les clauses des baux emphytéotiques sont établies à l'avance de manière semblable pour tous les contrats d'un même projet par les meilleurs avocats de France, afin de **présenter aux financeurs qui le demandent un cadre juridique inattaquable et homogène du site éolien** , préparant ainsi dès votre signature, la possibilité de revente future. *Réf notaire de la partie promoteur éolien*
- c. Comment ne pas soupçonner alors que **ce bail puisse cacher bien d'autres surprises ?**

6. Attention aux différences entre clauses du bail et celles de la promesse

- b. **Certaines difficultés apparaissent lorsque les clauses du bail sont différentes de celles de la promesse** . Ref: <http://www.ventdecolere.org/justice/Baux-emphytéotique-TGI-St-Quentin-dec-2013.pdf>
- c. Ce que l'on constate aujourd'hui : les exploitants éoliens veulent installer des machines plus puissantes en cours de bail, avec des socles plus importants qui doivent être installer sur un autre emplacement. **Il est difficile voire impossible au propriétaire du terrain de s'opposer à la modification.**

7. Votre signature autorise tout

- b. Votre signature **n'est pas une autorisation d'étude de faisabilité.**
- c. Par votre signature vous acceptez tout **aveuglement sans rien connaître précisément des aspects techniques, juridiques, environnementaux et sanitaires.**
- d. Votre signature **procure la condition primordiale et indispensable dont le promoteur a absolument besoin** pour déposer une demande d'autorisation environnementale (DAE), puisque dans le cas d'ICPE (installations classées protection de l'environnement) il n'y a pas de permis de construire proprement dit comme pour n'importe quelle autre construction. **Sans votre signature, le promoteur ne peut rien faire.**
- e. L'article R. 181-13 du code de l'environnement impose que le pétitionnaire dispose d'un droit sur le foncier, mais il ne précise pas la nature de ce droit. Il en résulte que **le pétitionnaire peut déposer une demande d'autorisation environnementale unique sur le seul fondement de la promesse de bail** qui lui est transférée.
- f. Votre signature **donne au promoteur devenu locataire emphytéote la quasi-propriété de vos terrains** pour de très longues années.
- g. **C'est votre signature qui autorise le promoteur à aller jusqu'au bout** de son projet, et à l'imposer par tous les recours juridiques possible: **toutes les autres contraintes étant seulement « consultatives ».**
- h. **Votre signature vous engage définitivement** ainsi que celle de votre locataire exploitant, **par contre celle du promoteur ne l'engage pas.**

8. Votre refus interdit tout.

- a. La proposition financière qui vous est faite n'est elle pas finalement **trop séduisantes pour être complètement honnête ?**
- b. Il sera très difficile et couteux de résilier un contrat signé **sous motif d'une information inexacte, leonine ou partielle.**
- c. Vous êtes propriétaire et en réalité, **vous êtes la seule personne qui peut empêcher réellement tout projet éolien sur vos terrains**, de par votre droit constitutionnel de propriété. (Réf conseil constitutionnel 2001 : « S'appuyant sur l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen -et pas seulement sur son article 17- le Conseil constitutionnel a reconnu en 1982 le caractère éminent du droit de propriété, mis ainsi sur le même plan que la liberté, la sûreté et la résistance à l'oppression, "au nombre des droits naturels et imprescriptibles de l'Homme dont la conservation constitue l'un des buts de la société politique")
- d. **Vous avez le seul et unique véritable moyen de résister** et d'empêcher ces projets tellement impactant, à tous niveaux.
- e. Vous avez le pouvoir de faire obstacle **en refusant de signer toute promesse et convention.** Il vous suffit de dire **Non.** Si vous décidez de ne pas signer : **Alors il n'y aura pas de projet éolien industriel** et seul le commercial aura échoué dans sa mission.
- f. **Vous êtes le seul** (avec votre éventuel locataire agricole) à avoir cet unique **véritable droit de veto** et votre responsabilité doit bien être comprise. **C'est votre droit.**
- g. **Il vous faudra courage, conviction et persévérance** pour affirmer :

- **que vous n'êtes pas corruptible.**
- **que vos valeurs sont différentes et « qu'il n'y a pas que l'argent dans la vie. »**
- **que vous refusez toute industrialisation des espaces naturels .**
- **que vous respectez votre environnement, la paix sociale et la santé des hommes et des animaux.**
- **que la préservation des sols nourriciers est supérieure à vos yeux.**
- **que le patrimoine laissés par vos aînés exige attention et protection.**
- **que votre liberté de toute manière n'est pas, et ne sera jamais achetable...**

**En réalité,
ce ne sont ni les maires, ni le préfet, ni le juge du tribunal administratif
en dernier recours, qui décideront...plus tard**

**c'est à Vous de décider,
au préalable, définitivement, et c'est maintenant !**

Cette fiche offre un contenu réutilisable, argumentée et vérifiable qui se veut la plus objective possible.

Néanmoins, le rédacteur bénévole peut commettre des oublis ou des erreurs involontaires.

Chaque lecteur peut alors nous le faire savoir pour actualiser le contenu
en respectant les règles de vérifiabilité et de convivialité.



asso.bne@gmail.com

adhérente à

Fédération Environnement Durable

Association reconnue d'intérêt général

Mise à jour 21/11/2022