

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 9 : Durée du bail et prolongation

9. DURÉE DU BAIL ET PROROGATIONS

Ce que dit la promesse de bail :

De 22 ans (une génération d'éolienne) à **80 ans** (une génération d'éolienne et **3 repowering d'office**)

Promoteur 1: « *Le bail et les servitudes sont consentis pour une durée de 40 années entières et consécutives, non reconductibles tacitement.* »

« *le Bénéficiaire sera en droit de bénéficier successivement de deux prorogations d'une durée de 20 ans chacune, aux mêmes termes que prévus au bail initial.* » réf p18 annexe 3-2

Promoteur 2 : « *le bail est conclu, consenti et accepté...pour une durée de 80 années entières et consécutives...ne pourra faire l'objet d'une prolongation par tacite reconduction* » réf p10 annexe 4

Promoteur 3 : « *de sorte que le bail aura une durée de 22 ans au moins et de 30 ans au plus* » réf p4 art 3

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

- a. Les terrains sont immobilisés dès la signature de la promesse puis à la signature du bail devant notaire, ici jusqu'à 80 ans s'ajoutant à la durée des études préliminaires et recours de plusieurs années; **soit pour environ 90 ans au total !**
- b. Rien n'oblige à une immobilisation si longue, **correspondant à quatre générations** d'aérogénérateur, la durée légale d'un bail emphytéotique ne pouvant par définition **être inférieur à seulement 18 ans** ni supérieure à 99 ans.
- c. Vous permettez d'office le « repowering » (voir fiche 34 dédiée) pour les trois générations futures de machines, **sans connaître en rien** de ce qu'elles seront, **ni de leurs emplacements qui seront différents**.
- d. **Rien n'indique alors**, malgré votre engagement sur éventuellement 80 ans, **que vous bénéficieriez encore d'une rémunération après la première génération**, par contre les servitudes continueront jusqu'à l'échéance du bail initial.
- e. Les baux éoliens proposés ont en fait des **durées variables selon des conditions de prolongation ouvertes au seul promoteur**. Les procédures de refus de prolongation pour le propriétaire du terrain **sont complexes et peu claires**.
- f. En permettant une immobilisation aussi longue, vous **offrez au promoteur une plus value financière très importante de plusieurs millions d'euros** qu'il mettra à profit lors de la revente du site éolien sur les marchés financiers.
- g. Les conditions du bail relève de la **transmission de droit réel**, tous les engagements devront être repris **nels quels par vos successeurs**.

Signer cette promesse de bail :

c'est mettre une créance sur trois générations après vous-même

qui fera perdre tout bénéfice à la dernière

Qui en portera toute la responsabilité .

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

Néanmoins, le rédacteur bénévole peut commettre des oubliés 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