

# 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 26

## Clause d'exclusivité et limitation à la libre disposition de son fonds

## Fiche 26. sommaire

1. **Durée de l'exclusivité**
2. **Une exclusivité sans contrepartie**
3. **Sur tous les autres terrains des cosignataires**
4. **Dans un rayon de plusieurs kilomètres**
5. **Pour tout projet d'énergie renouvelable**
6. **Une exclusivité transmissible**
7. **Une exclusivité monnayable**
8. **Une exclusivité abusive**
9. **Obligation de dommages et intérêts**
10. **L'avis de l'avocat : Cette clause est, à tous égards, excessivement vaste et illégale**

## 26. CLAUSE D'EXCLUSIVITÉ ET LIMITATION À LA LIBRE DISPOSITION DE SON FONDS

Ce que dit la promesse de bail :

Le promoteur a inclus dans la promesse de constitution de servitudes une discrète servitude dite de « préservation du fonctionnement et du rendement du parc éolien » qui contient une clause d'exclusivité sur tous les autres terrains des signataires

**Promoteur 1:** « Le propriétaire et le cas échéant, l'exploitant consentent au bénéficiaire, **pendant toute la durée du bail, une exclusivité sur les biens**. Ainsi, à titre de condition essentielle et déterminante, **pendant toute la durée du bail**, le propriétaire s'engage à ne conclure **aucun contrat de quelque nature** (promesse/contrat de bail/servitudes ou autres), protocole ou acte quelconque avec des tiers au bail concernant l'étude, la conception, la construction et/ou l'exploitation d'installations de production d'énergie renouvelable sur les biens ou toute autre activité, **concurrente ou non**, qui pourrait remettre en cause, directement ou indirectement, les droits dont disposent le bénéficiaire au titre des présentes sur les biens » réf p24 annexe 3-9.2

« Le propriétaire et le cas échéant, l'exploitant consentent au bénéficiaire, pendant toute la durée de la Promesse, **une exclusivité sur les biens**. » . réf p9-6

« Le propriétaire et l'exploitant (agricole nldr) s'engagent à ne pas permettre l'implantation, par un tiers quelconque, d'autres installations éoliennes dans un **rayon de 2000 mètres** autour de chaque éolienne du parc, excepté pour toute société du

**Promoteur 2 :** « pendant la durée de la promesse, le propriétaire et l'exploitant (agricole nldr) s'engagent à ne pas accorder de droit identique sur les terrains désignés et **sur les terrains situés dans un rayon de 5 km** autour des terrains désignés...avec des développeurs **d'énergie renouvelable** » réf p4-6a

**Promoteur 3:** « le propriétaire s'oblige, sur les parcelles non prises à bail emphytéotique **à la constitution d'une servitude...** interdiction d'accepter **tout développement d'un projet éolien concurrent** » réf p6 II art 6

« avertissement: les éléments relevant de la promesse seule sont applicables **dès sa signature... engagement d'exclusivité** » réf p 20

« Le propriétaire et le fermier réserveront exclusivement leur accord à la société...et ils ne délivreront...aucune autorisation ou convention d'occupations à des projets incompatibles avec le parc éolien projeté sur le terrain ainsi que sur les terrains voisins leur appartenant ou qu'ils exploitent dans un **rayon de 1500 m** autour du terrain » réf p11 art 16

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

« L'exclusivité s'étend à toutes ses parcelles situées dans un rayon de plusieurs kilomètres autour du projet, même celles que le promoteur n'a pas ciblées au départ (non mitoyennes de la zone). Elle bénéficie aux repreneurs éventuels (souvent étrangers) de l'opérateur ». Ref le particulier immobilier 2023/03

### 1. Durée de l'exclusivité

La servitude d'exclusivité selon les promoteurs, s'exerce :

- Soit au stade de la promesse de convention de bail et de la mise à disposition du terrain, et **pendant toute sa durée** (donc de 8 à 10 ans en moyenne selon les inévitables recours).
- Le plus en plus souvent désormais : pendant toute la durée des baux et constitutions de servitudes** soit finalement désormais **autour de 80 ans**. Ref ci-dessus promoteur 1

### 2. Une exclusivité sans contrepartie

Vous octroyez cette exclusivité au profit du promoteur, **sans aucune rémunération ni contrepartie** :

- ni pour vous le propriétaire**, sous toutes formes: pleine propriété, tout indivisaire, tout nu propriétaire, tout usufruitier...
- ni aussi pour l'exploitant agricole cosignataire** sous quelque forme également.

### 3. Sur tous les autres terrains des cosignataires

- a. Sur **toutes les parcelles désignées sur la promesse de bail**, incluses dans le zonage règlementaire présenté .
- b. Sur **toutes vos autres parcelles, bâties ou non, non concernées par le présent projet** mais présentes dans un rayon de plusieurs km autour de la parcelle d'implantation d'un mat d'éolienne (entre 1.5 km et 10 km selon les promoteurs) y compris en deçà des 500m de la distance règlementaire du zonage strictement éolien.
- c. Sur **les parcelles sur lesquelles l'exploitant agricole détient des droits** de propriété voire de location.
- d. Les promoteurs n'excluant pas des terrains comportant des bâtiments agricoles, **les incluent donc pas de principe** dans cette exclusivité .

### 4. Dans un rayon de plusieurs kilomètres

- a. « La clause vise non seulement la parcelle elle-même, mais **également les alentours de la parcelle, alors que ces « alentours » ne sont pas l'objet de l'accord** » *ref Cécile Merle Avocat au Barreau de Paris*
- b. Ces **exclusivités du fait de leur confidentialité imposée** risque fort de créer de nombreux conflits d'intérêt au vu d'engagements antérieurs, simultanés ou contraires déjà pris par d'autres signataires sur ces mêmes terrains.
- c. Le promoteur vous contraint à signer des promesses **concernant plus de parcelles que celles qu'il compte utiliser dans un premier temps (surbooking)**. Il s'accapare ainsi vos propriétés et vos vies pour de nombreuses années **même si finalement rien ne sera construit**, cette fois ci, chez vous.
- d. Dans **un rayon à partir de la parcelle** (ou des parcelles) **recevant un mat d'éolienne** allant bien au-delà des nécessités de la seule centrale envisagée.
- e. Cette exclusivité vous engage y compris en deçà de la **distance règlementaire d'éloignement d'éolienne de 500m**.
- f. Vous lui **garantissez donc gratuitement une pseudo maîtrise foncière, pour tous futurs projets liés aux énergies renouvelables**, non seulement strictement éoliens.
- g. Le promoteur **met donc la main sur une superficie totale considérable** ; ce qui constitue **une réelle forme de prédation sur tout un territoire**, au profit d'intérêt le plus souvent étranger. Ce dont nos élus trop naïfs n'ont absolument pas connaissance.( pour rappel les promesses de bail, s'agissant de contrats entre personnes privées, sont confidentielles et ne sont pas portées à connaissances d'aucun élu) voir fiche dédiée

### 5. Pour tout projet d'énergie renouvelable

- a. Vous vous engagez à ne rien faire ni laisser faire qui puisse constituer une concurrence ou un obstacle matériel, juridique ou économique au projet du promoteur dans sa réalisation ou sa rentabilité; **vous interdisant ainsi tout autre projet d'énergie renouvelable quelque soit sa nature**, pas seulement éolien, avec un éventuel autre opérateur.
- b. Cette exclusivité vous engage, le plus souvent maintenant, y compris pour tous projets photovoltaïques; **les promoteurs ayant pour beaucoup les deux activités**, maintenant qu'ils peuvent se prévaloir du label « green ».
- c. Ils pourront ainsi à volonté réaliser des centrales mixtes, car ce serait vraiment trop bête de ne pas utiliser les zonages dont ils ont une exclusivité à bon compte pour y installer **d'autres éoliennes, panneaux solaires et futures installations de stockage**.
- d. En **devenant propriétaire des terrains d'implantation le promoteur perdrait alors ces privilèges d'exclusivité sur ces surfaces foncières qui peuvent être selon les cas très importantes** (voir fiche 26), raison supplémentaire pour laquelle il refuse d'acheter les terrains d'implantation.

## 6. Une exclusivité transmissible

- a. Au terme de cette clause, la prétendue obligation d'exclusivité qui grève l'ensemble des biens dont le signataire est propriétaire, locataire ou occupant, **serait une obligation dite « réelle », opposable** aux successeurs des signataires.
- b. Ces derniers, bien que n'étant pas partie à l'accord, **se retrouveraient donc débiteurs, tout comme le signataire initial, de toutes les obligations d'exclusivité à l'égard de la société du promoteur, ainsi que d'une obligation d'indemnité sous forme de clause pénale** en cas de non-respect de cette exclusivité.
- c. Tout signataire **demeure solidairement responsable avec ses ayants droit ou ayants cause du respect de cet engagement d'exclusivité.**
- d. L'exclusivité s'applique aussi à vos locataires, successeurs, ou acheteurs. **Les périmètres peuvent ainsi se croiser avec ceux d'autres signataires, sans que les conséquences ne vous soient jamais explicitées.**
- e. L'exclusivité **bénéficie aux repreneurs éventuels** (souvent étrangers) de l'opérateur. *Ref le particulier immobilier 2023/03*
- f. Cette clause **oblige les signataires « en cas de transmission, cession à titre onéreux ou gratuit ou encore d'apport en société »** de tout bien (outre les parcelles désignées sur la promesse) dont il serait propriétaire, locataire ou occupant, à se porter garant que ces biens seront, en cas de projets ENR exclusivement donnés à bail emphytéotique au promoteur.
- g. Elle sera transmise à tout repreneur du projet, **réalisé ou non.**
- h. Tout est prévu **d'abord pour le promoteur qui s'arroge tous les droits.** C'est pour ça que de nombreux propriétaires fonciers, après **avoir lu en détail le contrat**, ont refusé des éoliennes chez eux. Ils **veulent garder la liberté de transmettre leur bien, en toute sérénité**, à qui ils veulent, à leurs enfants ou autres acquéreurs potentiels.

## 7. Une exclusivité monnayable

- a. Cette exclusivité sur un territoire très important **permet dès à présent au promoteur d'assurer en toute discrétion une valeur financière supplémentaire très importante à son projet**, sans débours un sou, **qu'il s'empressera de concrétiser en empochant l'importante plus values ainsi créée à vos dépends**. (voir fiche 11 société d'exploitation-substitution)

## 8. Une exclusivité abusive

- a. « Cette clause **est parfaitement abusive et sort totalement de l'objet du bail.** Par le biais de cette clause le promoteur **cherche à élargir ses droits à l'ensemble des biens dont le signataire serait propriétaire**, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit, en imposant une obligation d'exclusivité au Propriétaire, portant y-compris sur les biens n'ayant aucun lien avec les Parcelles visés par l'Accord. » *ref Cécile Merle Avocat au Barreau de Paris*
- b. Cette clause liberticide est imposée par les organismes bancaires **voulant s'octroyer davantage de garanties** en cas de défaut du promoteur/exploitant.
- c. **Vous vous contraignez vous-même** dans votre droit de disposer librement de vos biens tel que **le droit constitutionnel de propriété vous le garantissait pourtant.**

## 9. Obligation de dommages et intérêts

- a. **Vous vous contraignez un peu plus et vous engagez vous même au versement de dommages et intérêts en sus de la clause pénale**, en cas de non respect de cette obligation. *Ref Cécile Merle Avocat au Barreau de Paris*

## 10. L'avis de l'avocat

**Cette clause est, à tous égards, excessivement vaste et illégale**

*ref Cécile Merle, Avocat au Barreau de Paris*

- a. « A défaut d'être explicitées, **ces notions sont laissées à la libre interprétation de la Société qui disposera donc d'un fondement très large lui permettant de rechercher la responsabilité contractuelle du Propriétaire**, pour un quelconque motif.
- b. Outre son caractère excessivement vaste, cette clause impose au Propriétaire de :
- **renoncer à tout contrat relatif à la Parcelle** (bail rural, contrat d'exploitation, location, servitudes de passage, etc.),
  - **renoncer également à toute exploitation ou utilisation de la Parcelle à titre personnel**, dans l'hypothèse où une telle utilisation pourrait entraver de quelque manière que ce soit, les études menées par la Société sur la Parcelle.
  - Pour résumer, le Propriétaire **perd la jouissance** de sa Parcelle, et ce, **sans aucune indemnisation en contrepartie**.
- c. Par ailleurs, pour le cas où la Propriété de la Parcelle viendrait à être transférée, le Propriétaire **se porte fort d'obtenir de tout nouveau propriétaire l'engagement de continuer l'exécution des présentes. sur la parcelle et apporter le présent contrat à la connaissance de toutes les personnes susceptibles de venir à ses droits** ainsi que d'en obtenir l'engagement à respecter les termes dans leur intégralité. Plus largement, **le Propriétaire s'engage à faire ses meilleurs efforts pour aider à la concrétisation du projet** de la Société. »
- d. En outre le promoteur tente d'imposer au propriétaire « **le versement d'une somme à titre de clause pénale** » (sans indiquer quelle serait cette somme !) **en cas de violation de la prétendue obligation d'exclusivité**, outre le paiement « de dommages et intérêts », qui sont normalement forfaitisés par la « clause pénale »
- e. Le Propriétaire **demeure solidairement responsable avec ses ayants droit ou ayants cause du respect de cet engagement** d'exclusivité.
- f. Au terme de cette clause, **la prétendue obligation d'exclusivité qui grève l'ensemble des biens dont le Propriétaire est propriétaire, locataire ou occupant**, serait une obligation dite « réelle », opposable aux successeurs du Propriétaire.
- g. Ces derniers, bien que n'étant pas partie à l'Accord, **se retrouveraient donc débiteurs, tout comme le Propriétaire**, de toutes les obligations d'exclusivité à l'égard de la Société, **ainsi que d'une obligation d'indemnité sous forme de clause pénale** en cas de non-respect de cette exclusivité.
- h. Une telle clause, **qui tente de grever tous les biens possédés, loués ou occupés par une partie, d'un droit dit « réel », n'est pas légale**.
- i. **Cette clause doit purement et simplement être supprimée.** »

**« cette politique du premier arrivé, premier servi  
est paradoxalement une entrave aux objectifs de mix énergétique des intercoms  
au profit exclusif de l'éolien »**

**La loi 2023 d'accélération des ENR permet  
aux communes de s'exprimer, elles n'auront pas complètement le droit de décider.**

**L'expropriation n'étant pas légalement possible  
C'est vous, propriétaires, qui avez ce droit de décider**

**Voulez vous vraiment réduire votre droit de propriété  
et vous laisser imposer sur plusieurs générations les choix autoritaires du promoteur ?**

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 22/03/2023