Wondershare PDFelement

Location // PRUDENCE EST MÈRE DE SÛRETÉ

À propos des contrats éoliens

Certains de nos lecteurs ont pu être approchés par des entreprises ou agences diverses voulant mettre en place un parc éolien. D'ailleurs bien souvent, le fermier a été contacté préalablement par celles-ci.

Par Pierre Dupeux
avocat honoraire

Wondershare PDFelement

Il ne s'agit pas ici de prendre parti pour la mise en place ou non d'un parc éolien, mais d'attirer votre attention sur certains points de ces contrats qui peuvent ainsi vous être proposés. Contrairement à ce qui peut parfois être affirmé par certains techniciens, il n'y a pas véritablement de « contrat type », chacune de ces entreprises décidant librement de ce qu'elles veulent bien proposer. Certes, la profession agricole avait participé à des discussions sur l'architecture et la mise en place de ceux-ci il y a une quinzaine d'années, mais outre que ceux-ci restaient à adapter, il avait été proposé de répartir « l'indemnité/location » à 50 % entre le fermier et le bailleur. Pour le fermier, la profession agricole le « justifiait » par l'acceptation de la résiliation amiable de son bail sur la partie de parcelle concernée et les nuisances/inconvénients que devra supporter celui-ci.

Il vous sera alors communiqué un pré-contrat sous forme de promesse unilatérale vous engageant seul, (rarement une promesse synallagmatique engageant les deux parties).

Rebutés par le nombre de pages à étudier et n'étant pas juristes, vous êtes souvent amenés à faire confiance et signer ceux-ci tels quels, d'autant plus qu'attirés par le montant du loyer à percevoir, et « pressé » par le technicien qui vous expliquera que si vous ne vous décidez pas rapidement, il y aura probablement des voisins plus rapides que vous ! Sous-entendu : adieu la rente de revenu qui vous est proposée.

Nous étudierons ci-après quelques points importants auxquels vous devrez réfléchir.

L'objet du contrat

Ces entreprises vont vouloir vous faire signer un engagement irrémédiable de leur louer par bail emphytéotique un emplacement (de l'ordre de 1000 à 2000 m²) afin d'implanter un mât d'éolienne.

En réalité, l'emplacement (ou les emplacements) n'est que provisoirement défini et reste dans l'attente de l'obtention des accords d'autres personnes sur le site envisagé : en effet, ces projets seront susceptibles d'être modifiés en fonction des contraintes et accords obtenus, jusqu'au dépôt des dossiers d'autorisations administratives. De surcroît, selon les prescriptions de ces administrations, les emplacements prévus pourront encore être modifiés.

C'est pourquoi on vous fera signer un contrat ne situant pas précisément l'emplacement qui pourra ainsi être modifié au sein des parcelles mentionnées dans votre promesse.

Cependant, de tels projets nécessitent d'autres accords de la part des propriétaires et des exploitants : il s'agit de toutes espèces de servitudes concourant à la réalisation des parcs éoliens :

- servitudes permanentes : passage de câbles, survol des pales, chemins d'accès, implantation d'un poste de livraison ;
- servitudes temporaires : aire de montage, grutage, manutention ;
- Indemnisation de préjudices divers : déformation de parcelles, pans coupés, préservation du flux éolien, clause de non-concurrence, etc. ;
- pour les dégâts aux cultures, les contrats se réfèrent en général aux protocoles départementaux de la chambre d'agriculture existants en la matière.

Aussi, ces entreprises vous font signer non seulement un accord pour l'implantation d'un mât, mais également pour toutes ces servitudes et éventuels préjudices. Les contrats proposés mentionnent que vous vous engagez, qu'il y ait ou non un mât éolien installé sur vos parcelles. Autrement dit, attirés par le montant du revenu proposé pour un mat éolien, vous risquez de devoir accepter des servitudes (souvent peu rémunérées au regard des contraintes qu'elles représentent et qu'elles représenteront pour le futur !) sans avoir le « bénéfice » des revenus d'un mât éolien.

Il est donc conseillé de négocier que, sans l'implantation d'un mât sur votre parcelle, vos engagements pour ces servitudes seront caducs, autrement dit lier absolument les deux choses.

Le bailleur signataire

La qualité de propriétaire sera vérifiée par l'entreprise éolienne, mais assurez-vous qu'il n'y a pas d'erreur, notamment dès lors qu'une mutation foncière est intervenue récemment. Attention s'il s'agit d'un GFA !

Il n'est pas dans l'objet du GFA de consentir des baux emphytéotiques pour un bien qui ne sera pas à usage agricole. Vous risquez alors la requalification de votre GFA en société civile, c'est-à-dire dans le cas présent en SCI. Par ailleurs, le risque de ne plus pouvoir bénéficier des avantages fiscaux liés au statut GFA n'est pas à négliger ! Il faut comprendre que ces entreprises ne sont pas là pour vous conseiller mais pour recueillir les signatures nécessaires afin de pouvoir mettre leur projet en place. Donc, il sera trop tard, une fois le contrat signé, pour tenter de revenir sur votre engagement, ou vous serez alors en situation de faiblesse pour renégocier.

Aussi, si la parcelle appartient à un GFA, il faudra prévoir de « sortir » celle-ci ou une partie de celle-ci destinée à être louée. En général, il sera réalisé une réduction

Wondershare PDFelement

de capital social et non une vente (risque préemption par fermier en place ou autre organisme notamment Safer). Se poseront alors plusieurs questions :

• À quel moment la sortir, alors que l'emplacement définitif de la parcelle à louer (division cadastrale nécessaire) ne sera connu qu'après l'accord des autorités administratives, soit quatre à sept ans après ?

• À quel prix sortir cette parcelle ? Le prix d'une terre agricole ? Alors qu'elle va produire un revenu 100 à 500 fois supérieur au fermage actuel ?

• Quelles conséquences sur le plan fiscal (plus-values, droits d'enregistrement, IFI...) et civil (transmission, partage, succession, etc.).

• Comment articuler tout ceci entre les différents associés du GFA ? Outre leur accord, comment sera détenue cette parcelle après « sortie » du GFA (indivision, SCI, etc.) ; veillez aux droits différents des usufruitiers/nus-propriétaires de parts de GFA en cas de démembrement de propriété !

• Enfin, l'organisation de tout ceci entraînera des frais d'actes à ne pas négliger dans votre réflexion.

Certaines entreprises sont conscientes de toute ou partie de ces difficultés, mais les occultent. N'oubliez pas que leur but est d'obtenir votre signature ! Le gérant aura-t-il seul le pouvoir de signer ou bien faudra-t-il une AG (ce qui en général sera le cas) ?

L'intervention de votre fermier

Titulaire d'un bail rural, votre preneur n'aura aucun intérêt (outre un refus de principe car hostile à ces projets éoliens) à accepter une résiliation de son bail sur la ou les parties de parcelles, sauf à être indemnisé largement outre les « nuisances » générées pas le parc éolien. Le bailleur se trouve ainsi dépendant de son fermier.

Il pourrait envisager certes l'utilisation d'une résiliation de bail pour changement de destination (art. L.411-32 du Code rural), mais cet article pourra très difficilement être mis en œuvre avec succès si le fermier le contestait, d'autant plus que la longueur de la procédure qui pourrait s'ensuivre découragera l'entreprise éolienne qui cherchera un autre emplacement.

Donc pour faire bref, vous serez amené à composer avec votre preneur.

C'est pourquoi les montants proposés par les contrats affichent un partage des indemnités à hauteur de 50 % que les parties entre elles peuvent bien sûr négocier ! Cette négociation se fera plus ou moins par l'intermédiaire de l'entreprise éolienne qui voudra absolument obtenir une signature des parties, mais bien souvent à périmètre financier constant ; autrement dit, que les fonds soient attribués à l'un ou l'autre, peu lui importe dès lors que cela reste juridiquement réalisable.

Attention également aux échanges en jouissance : en théorie, seul le preneur est concerné ; il faudra cependant penser à gérer la résiliation de cet échange en jouissance en respectant le contrat ou, à défaut d'écrit, les usages locaux en matière de délai.

Les montants des redevances

La redevance principale est celle représentée pour le loyer de l'emplacement supportant le mât éolien. Il est bien souvent fonction de la puissance de l'éolienne à implanter de l'ordre de 3500 à 4500 €/mégawatt installé, soit une redevance de l'ordre de 10000 € à 13000 €/an, à répartir entre le propriétaire et l'exploitant. Si, au cours de la vie du contrat, un autre mât était installé avec une puissance supérieure, il y a peu de chances que la redevance soit alors augmentée sauf à l'avoir expressément prévu dans le contrat !

Les autres indemnités pour servitudes et autres préjudices sont beaucoup plus « modestes » et variables selon les contrats. Certaines entreprises éoliennes essayent même de les comprendre dans la redevance principale si le propriétaire bénéficie de l'implantation d'au moins un mât sur une parcelle. Celles-ci sont traitées de manière assez variable selon les entreprises.

Tous ces montants sont prévus au moment de la signature des promesses. Or, la mise en œuvre des paiements des redevances n'interviendra que cinq à sept ans après, une fois toutes les autorisations obtenues, voire quand le parc est entré en production !

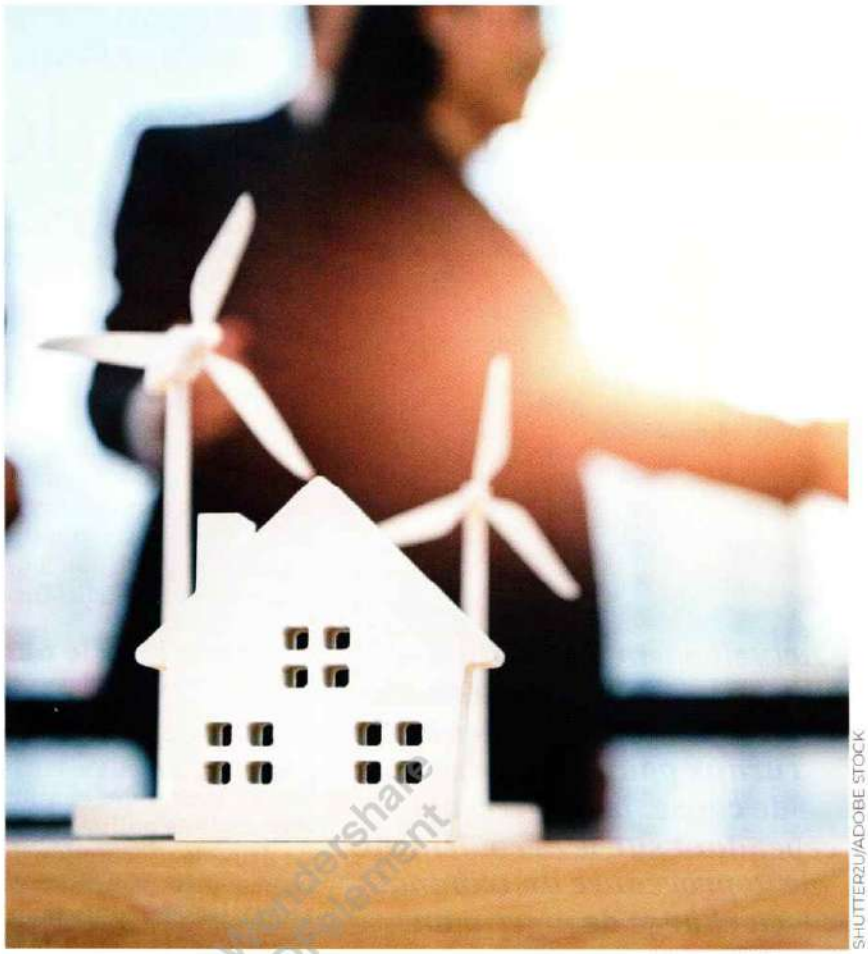
Il s'agit donc de veiller à ce qu'une clause d'indexation de ces montants soit prévue et négociée. Bien souvent, ces entreprises prévoient en effet un point de départ de l'indexation non à la signature de votre contrat mais lors de la mise en œuvre du parc éolien !

La répartition des sommes à recevoir entre propriétaire et exploitant

La question ne se posera pas dans le cas d'un propriétaire exploitant qui cumulerait alors les deux fonctions. En revanche, en ce qui concerne l'exploitant, qu'il s'agisse d'un tiers ou d'une société au sein de laquelle le propriétaire est associé, la question va se poser.

Tout d'abord, revenons-en à la cause motivant un tel versement à l'exploitant (en réalité au preneur ou l'associé exploitant qui peut être différent de l'exploitant au sens strict, en cas de mise à disposition de son bail/

parcelle en propriété à une société) : il s'agit essentiellement de la perte de son droit au bail (ou de la résiliation du contrat de mise à disposition de la parcelle en cause) sur cet emplacement supportant le mât éolien, outre les autres préjudices directs et indirects.
Logiquement, le bailleur devrait être le redevable de l'indemnité de résiliation du bail et non pas l'entreprise éolienne.
Le preneur devrait être indemnisé pour son préjudice résultant de la résiliation de son bail qui lui rapporte peu ou prou sur une telle surface de l'ordre de 30 à 400 €/an pour 2 000 m². Comment alors justifier que le preneur perçoive une somme annuelle pour cette surface objet de la résiliation un montant de l'ordre de 5 000 à 6 500 € ?
Pourquoi verser une telle somme chaque année alors que son bail a été résilié ? On peut le comprendre lors de la résiliation, mais ensuite ? Ou alors il aurait fallu définir une somme dont le paiement est étalé dans le temps, et sur laquelle il devrait alors être imposé fiscalement immédiatement qu'elle soit perçue ou non !
Bien d'autres sujets relatifs aux versements au bénéfice du preneur ou de l'exploitant qui continue d'exploiter à proximité, et aux conséquences diverses qui en découlent, restent « sujet tabou » ; quid quand « l'ancien preneur » cesse son activité, transmet son bail ou décède, etc. ?
Nul doute que des contentieux agiteront nos campagnes dans les années à venir sur ces divers sujets dès lors que les enjeux financiers seront avérés !
Il en va différemment pour les autres préjudices directs et indirects qui ne sont pas liés à l'implantation du mât. Aussi, certains preneurs et leurs conseils ont tendance à essayer de « basculer » une partie de la redevance pour résiliation du bail vers l'indemnisation de ces préjudices. Outre la crédibilité des montants proposés, le preneur ne supportera pas alors la même fiscalité : probablement taxation au titre des bénéfices agricoles (au lieu du régime en général plus favorable des plus-values pour la résiliation de son bail) et assiette soumise à MSA (ou prélèvements sociaux pour les non-exploitants).


SHUTTER2U/ADOBE STOCK

Épilogue

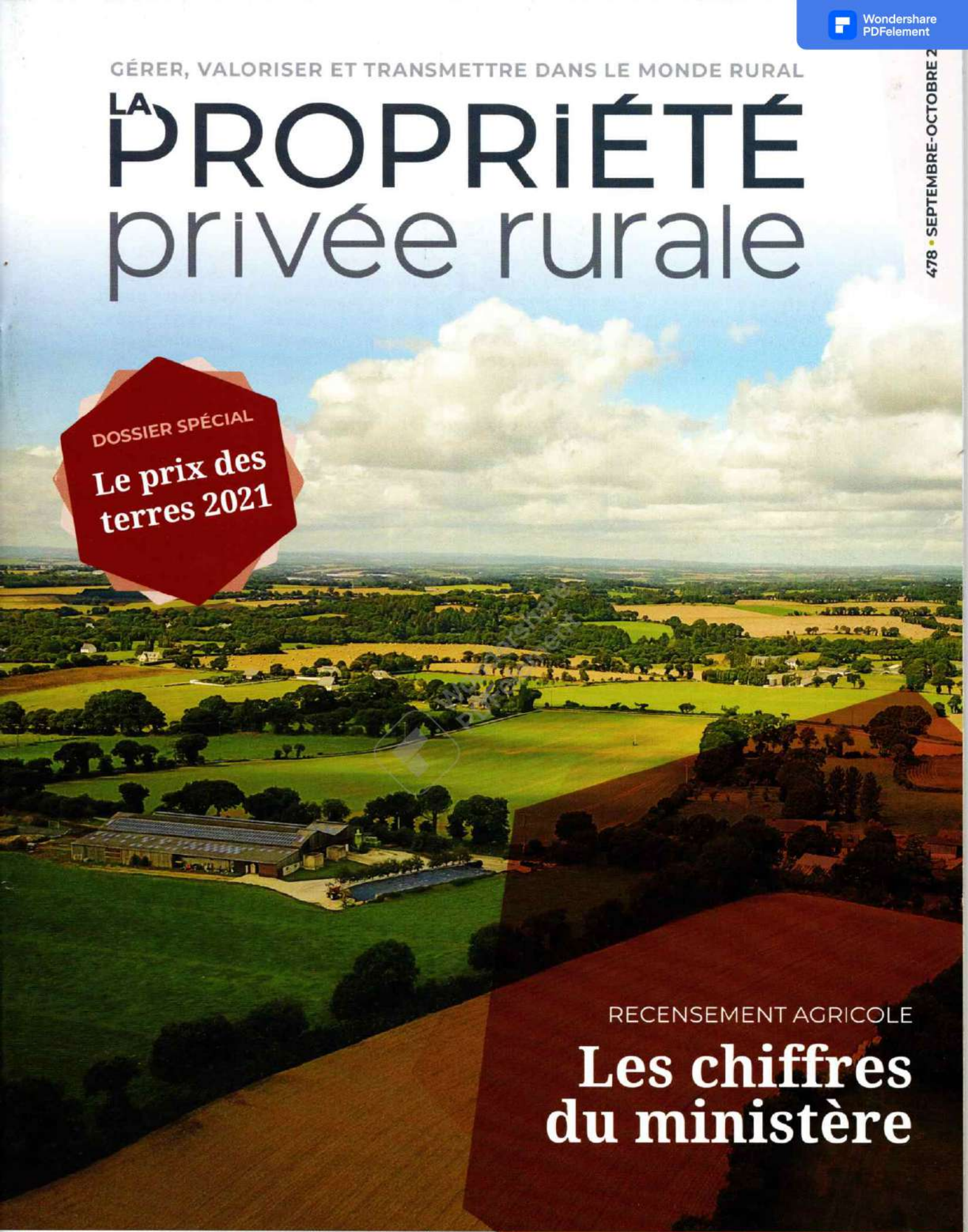
Enfin pour la suite, n'oubliez pas que cette petite parcelle de taille modeste, mais d'un rapport financier élevé, n'aura plus la valeur d'une terre agricole ! Sa valeur de rendement lié au contrat signé et mis en œuvre sera d'une tout autre importance : il sera alors plus délicat de gérer la transmission de cette parcelle.
Bien d'autres points mériteraient d'être abordés à propos de ces contrats, notamment : la durée de ces promesses, les clauses de révision/caducité/résiliation, les pactes de préférence, etc.
Il ne faut pas omettre de signaler que, non seulement le technicien éolien (bien que très sympathique) n'est que votre interlocuteur du moment mais que ces contrats sont cessibles à toute autre entreprise sans que vous puissiez vous y opposer. Aussi, restez vigilants.
Il est donc souhaitable que vous preniez attache avec un conseil afin de vous aider dans votre réflexion pour la défense de vos intérêts, quitte à négocier du versement d'une indemnité par cette entreprise, qui servira à prendre en charge tout ou partie des frais induits.

Wondershare PDFelement

478 • SEPTEMBRE-OCTOBRE 2

GÉRER, VALORISER ET TRANSMETTRE DANS LE MONDE RURAL

LA PROPRIÉTÉ privée rurale



DOSSIER SPÉCIAL

Le prix des terres 2021

RECENSEMENT AGRICOLE

Les chiffres du ministère

LA PAROLE À

Gérard Napias, président de la FNEDT

LOCATION

À propos des contrats éoliens

LUTTE CONTRE LES INCENDIES

L'obligation de débroussaillement