

Belmontet le 7 février 2014

Lettre ouverte aux propriétaires de terrains

Madame, Monsieur.

En ce moment, une Société privée qui fait la promotion de parcs éoliens industriels, est peut être intéressée par votre signature sur une Promesse de Bail emphytéotique concernant des parcelles de votre propriété.

Pourquoi?

Aujourd'hui partout en France les promoteurs de parcs éoliens industriels parcourent les territoires pour repérer des sites d'implantation conformes à la première législation à savoir trouver des zones dégagées situées à 500 m des habitations.

Pour les investisseurs les avantages sont particulièrement incitatifs :

- Crédits d'impôts
- Exonération sur l'ISF (Impôt Sur la Fortune)
- Le prix élevé et garanti de la production électrique
- La revente de Crédits Carbones à l'international
- La revente des projet aux spéculateurs

semblent* leur assurer une grande rentabilité.

Comment ça marche?

Après repérage d'une zone possible d'implantation, la Société privée entreprend un démarchage commercial auprès des propriétaires pour les convaincre du bien fondé du projet en évoquant la diminution du rejet de Co2, en vantant les mérites d'une énergie propre utile à la sauvegarde de la planète etc, etc... En insistant sur l'intérêt pécuniaire pour le propriétaire de signer une promesse de bail qui en réalité a pour seul but de garantir, à moindre frais à la Société **la main mise exclusive** sur la totalité ou une partie des parcelles désignées, même si le projet n'aboutit pas.

Si les propriétaires ne signent pas, il n'y a pas de projet éolien industriel et seul le commercial a échoué dans sa mission

Nous nous permettons de rappeler pour conclure qu'en milieu rural les propriétaires terriens constituent la première ligne de défense des paysages, d'un mode de vie contre les bouleversements spéculatifs et qu'ils assurent la protection et de la qualité de vie et du patrimoine de tous leurs voisins.

Notre analyse des exemples de « promesse de bail (*et de servitudes*) » en notre possession, et la jurisprudence existante, font ressortir les points suivants que nous vous proposons pour information :

Pour le propriétaire ou « Prometteur ».

- Le simple geste de signer une promesse de bail entraîne l'obligation inéducable de signer le bail emphytéotique qui suit. Vous vous engagez définitivement - pour vous, pour vos héritiers et pour vos successeurs, sans connaître d'avance les clauses définitives, le contenu, l'utilisation ou la surface parcellaire éventuelle.
- Une fois la promesse signée, et après le délai de rétractation de 7 jours, le propriétaire s'est engagé définitivement et ne pourra plus y renoncer.
- La propriété concernée sera donc immédiatement **greffée d'une servitude** et ceci pendant, au minimum, la durée de la promesse, et au maximum pendant la durée du bail emphytéotique (jusqu'à 99ans).
- Dans le cas d'un projet de parc éolien industriel cette servitude entraîne la **dépréciation immédiate de la valeur du foncier et de l'immobilier**, un risque à présent reconnu par le tribunal entre 21 % et 46 %. Dans certains cas une propriété devient invendable.
- **Testez par vous même** en vous posant la question suivante - et posez là à des personnes de votre entourage : *« seriez-vous prêt à acheter une maison ou propriété avec une zone industrielle éolienne de 150m à 200m de hauteur à un minimum de 500 mètres de votre pas de porte, distance que prévoit la réglementation aujourd'hui? »*.
- Il est fort possible que la dépréciation de la valeur du foncier et de l'immobilier soit plus importante que la totalité des loyers perçus pendant le bail.
- Il n'y a **aucune garantie de voir une éolienne être installée sur vos terres** mais vous vous êtes engagés à donner en **bail emphytéotique** la surface éventuellement demandée par le preneur pour l'utilisation qui lui convient. (Chemins d'accès, passage souterrains de réseaux, espace aérien pour le survol des pales, emplacement pour poste de transformation, etc, etc.)
- Dès que la promesse est 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.
- Votre signature vous engage vous, vos héritiers et vos successeurs à signer le bail emphytéotique qui sera éventuellement présenté.
- Le bail emphytéotique confère au preneur (l'emphytéote) un droit réel sur votre propriété.

« *Le preneur a l'usage et la jouissance de la chose. Il se comporte pratiquement en propriétaire, puisqu'il bénéficie des fruits, peut exploiter les carrières sur le fond. Il peut même créer des servitudes ou en acquérir. Son droit peut être hypothéqué et il est cessible* ». (Christophe BUFFET Avocat)

- Le preneur peut librement hypothéquer son droit, et ce droit peut être saisi comme tout bien immobilier.
- Le preneur peut céder son droit sans accord supplémentaire de la part du propriétaire.
- Le preneur peut également sous-louer les terres qu'il a pris à bail emphytéotique.
- Le preneur a seul le droit de chasse et de pêche.
- Le preneur dispose d'une grande liberté pour exploiter ou transformer le fonds loué, puisque le bail emphytéotique lui confèrera des droits réels immobiliers analogues à ceux d'un propriétaire. Il peut ainsi exploiter le fonds lui-même ou par l'intermédiaire d'un tiers (locataire-gérant, fermier, locataire).
- **Le preneur ne s'engage pas à démolir le parc et réhabiliter le terrain** en fin de vie. Son engagement est limité à « payer les frais de démantèlement et réhabilitation des terrains » **sans pour autant s'engager à le faire !**

Ce fait nous amène à poser une question importante : Et si le preneur et/ou ses assigns avaient fait faillite entre temps. Qui en serait responsable ? *

- A la fin du bail, le preneur doit quitter les lieux sans rien détruire de ce qui en augmente la valeur et sans contrepartie (art. L 451-7 C rural). Si le preneur avait conclu des conventions, elles prennent fin avec l'extinction de l'emphytéose, sans possibilité pour les contractants du preneur de prétendre à prorogation, ni à indemnité.
- Dans le cas d'un parc éolien, le propriétaire du terrain en devient propriétaire aussi et en assumera la responsabilité pour les éoliennes et autres équipements abandonnés sur ses terres par le preneur.
- C'est le Code Rural – articles L451-1 au L451-13 qui s'applique au bail emphytéotique.

Pour vos voisins et le voisinage :

- Le développement d'un parc éolien industriel entraîne toujours le clivage des populations.

- En dehors des autres nuisances causées par un projet de parc éolien industriel c'est l'impact sur le marché et les valeurs immobilières **qui est le plus immédiat.**
- Pour les propriétaires, dès qu'un projet est connu il est fort probable que leur patrimoine devienne invendable. La connaissance d'un projet éolien à proximité des habitations engendre la révision à la baisse de l'estimation des agences immobilières, et l'incertitude détruit le marché immobilier dans la zone impactée. Dans le pire des cas il devient tout simplement invendable.
- La justice a statué que les bailleurs de terrains destinés à l'implantation de parc éoliens industriels sont conjointement responsable de l'impact et des préjudices subis par les populations, les paysages et la qualité de vie, et qu'ils doivent subir les conséquences de leurs actions.

La jurisprudence l'a démontré à plusieurs reprises. Pour exemple :

- **Le TGI de Montpellier du 17/09/2013** : qui ordonne au promoteur de démolir 10 éoliennes, et au promoteur et aux bailleurs de terrains de payer une indemnisation de 37,500 euros plus 5000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et à payer tous les frais et dépenses, et ceci **pour les préjudices subis par une seule habitation.**

Le TGI cite :

« Attendu que le préjudice de perte de jouissance et moral, déjà subi par les demandeurs, tient autant à cette société installatrice des éoliennes, qu'à ses bailleurs de terrain, Messieurs Lxxxxx, Oxxxxx et Cxxxx, lesquels ne pouvaient ignorer le préjudice qu'ils allaient occasionner en acceptant l'installation des éoliennes, et ont commis une faute au sens de l'article 1382 du code civil sans laquelle le préjudice n'aurait pu se produire.

Qu'ils seront avec la SAS LA COMPAGNIE DU VENT déclarés responsables in solidum au profit des demandeurs du préjudice que ces derniers ont subi ainsi que des indemnités au titre des frais irrépétibles et dépens ; »

Et, le jugement d'énumérer les préjudices :

Une «dégradation de l'environnement résultant d'une dénaturation totale d'un paysage bucolique et champêtre»,

Un préjudice auditif «dû au ronronnement et sifflement des éoliennes».

Un préjudice d'atteinte à la vue «dû au clignotement de flashes blancs ou rouges toutes les deux secondes, de jour et de nuit».

Pour le tribunal, «le caractère tout à fait inhabituel, permanent et rapidement insupportable crée un préjudice dépassant les inconvénients normaux de voisinage, constituant une violation du droit de propriété ».

- **La Cour d'appel d'Angers du 8/06/2010** : « *La crainte des nuisances sonores et visuelles provoquée par ces éoliennes et l'incertitude quant à leur impact sur la santé ne peut que rendre difficile la vente de tels biens et entraîner une baisse de prix* » et « *En outre, il est vraisemblable qu'une pollution sonore existera* ».
- **La Cour d'appel de Rennes du 20/09/2007** - prix de vente réduit de 21% en raison de la dépréciation de la valeur causée par la proximité du parc éolien du Menez Trobois.
- **La Cour d'appel D'Angers du 5/04/2011** : Acte de vente annulé pour réticence dolosive - « *Il est indéniable que la révélation d'implantation d'un projet d'éoliennes à proximité d'une maison d'habitation..et de nature à influencer sur la décision des acquéreurs et à les empêcher de contracter* ». **Résultat** : Restitution du prix de vente de 230,000 euros, ordonne 30,025.43 euros à titre de dommages-intérêts, 4000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et à payer tout les dépens.

Aujourd'hui :

Nul n'est à l'abri de devoir vendre sa maison ou sa propriété. En effet, pour les plus jeunes d'entre nous, il faut rappeler que la crise économique est bien là. Nous pouvons à tout moment en raison de faillite ou fermetures d'entreprises être obligés d'aller chercher du travail ailleurs, même être muté à l'autre bout de la France.

Pour les plus âgés d'entre nous, il est souvent incontournable de mettre en vente la maison familiale pour faire face aux coûts élevés d'hébergement dans une maison de retraite. Éventuellement, en tous cas, les héritiers sont souvent obligés de vendre lors de la succession (les éoliennes sont là au moins pour 20 ans et les baux généralement pour 30 ans ou plus). Enfin n'oublions pas, la principale raison qui oblige les couples à vendre leur maison : le divorce.

Dans ces conditions, comment accepter aujourd'hui que l'investissement d'une vie soit anéanti pour l'enrichissement d'une minorité ? Pouvons-nous, pourriez-vous, accepter d'être pris en otage?

Agir

Notre association s'appuie sur les jurisprudences : tout propriétaire qui subit une violation du droit de propriété et un préjudice sur la valeur de son bien immobilier - à cause d'une action par un tiers - est en droit de demander un dédommagement équivalent auprès de son ou ses auteur(s).

C'est pourquoi, dans l'éventualité de la création d'un parc éolien industriel sur le territoire, nous engagerions notre conseil juridique à proposer une action groupée pour dédommager le préjudice de tous les propriétaires ainsi frappés. Par la lecture de la jurisprudence existante sur le territoire Français il est évident que ce préjudice pourrait être largement supérieur au « bénéfice » brut perçu par la location d'un morceau de terrain

pour installer une éolienne industrielle.

Si, comme nous le souhaitons vivement, vous décidez de refuser la proposition de promesse de bail qui vous est présentée, merci de nous le faire savoir dans les plus brefs délais pour nous permettre d'informer tous les intéressés qu'il n'y aura plus de projet de Parc éolien industriel sur vos terres.

L'association se tient à la disposition de l'ensemble des propriétaires pour toutes informations et conseils complémentaires.

Très cordialement,

L'Association Environnement Juste

Définition

L'"emphytéose" ou " bail emphytéotique" est une convention de bail fait pour une durée de plus de dix- huit ans portant sur une terre rurale. Ce type de bail constitue un droit réel immobilier. Pour cette raison le contrat qui le constitue doit faire l'objet d'une publicité foncière. Le bail emphytéotique de biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque, ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

La caractéristique de l'emphytéose réside dans le fait qu'en compensation d'une redevance très modeste, sans qu'il ait à indemniser le locataire, **en fin de contrat le bailleur devient propriétaire des améliorations et des constructions que le locataire a faites pendant la durée du bail.**

Faits

* « En Allemagne, une faillite menace 75.000 petits épargnants. La faillite de la société d'éoliennes Prokon jette une lumière crue sur le marché « gris ». Les Echos 27/1/2014.

Voir: <http://www.lesechos.fr/entreprises-secteurs/energie-environnement/actu/0203269770438-en-allemande-une-faillite-menace-75-000-petits-epargnants-645648.php>