

AGRICULTEURS – ELEVEURS – RURAUX

Eoliennes: Attention!

De loin, tout beau tout nouveau...de près c'est un peu différent...

ATTENTION à l'impact réel sur les propriétés :

En théorie l'emprise au sol est peu importante: Un mat, une aire de levage, une servitude d'accès. L'espace est théoriquement libre au dire des promoteurs ...

Des éleveurs constatent un comportement perturbé des troupeaux, manifestement lié à la peur face au mouvement et au bruit des éoliennes. Des problèmes sanitaires sont probablement liés au stress des animaux. Problèmes de fécondité, avortements, bêtes particulièrement nerveuses... même si un important travail d'enquête reste à faire, l'absence d'étude ne signifie pas l'absence de problèmes. **Il ne s'agit pas de rumeurs, mais de constatations au quotidien qui interrogent les professionnels de l'élevage.**

... Un rayon de 300m minimum, soit 28ha par éolienne, est quasi impropre à l'élevage et au pâturage.

ATTENTION aux frais cachés :

Beaucoup ont signé pour une éolienne en pensant bien faire. Contribuer aux d'énergies renouvelables, faire preuve d'initiative et de dynamisme, s'assurer un revenu supplémentaire, notamment en vue de la retraite...

Mais combien cela va-t-il vous coûter ? Une simulation pour chaque situation est indispensable.

La parcelle cadastrale sort du régime agricole :

- Amputation des DPU et des subventions,
- Nouvel impôt foncier sur un terrain devenant « bâti industriel ou commercial »,
- Impôts sur les loyers, CSG/RDS,
- Assurance recours ou responsabilité civile.

Que restera-t-il des loyers ? Sans compter la perte de valeur de la propriété.

ATTENTION au bail (et à la promesse de bail !) :

Il est bien rare qu'on relise ses contrats d'assurances (très fastidieux) mais des associations de consommateurs s'en chargent. On a des chances d'éviter les déboires, d'autres sont passés avant nous. **Les propriétaires qui aujourd'hui signent des baux de locations pour des éoliennes, auront demain des surprises !**

Les baux déjà signés dans le Cantal constituent à eux seuls, une véritable mise en garde :

(Ces documents sont consultables en mairie, à la DDE ou en Préfecture)

Extraits du projet de bail signé à La Chapelle Laurent

Article 11.2 - Effets de l'extinction Dans le cas d'une résiliation tant amiable que judiciaire **provenant du preneur** (exploitant du parc éolien), ce dernier aura la charge d'effectuer, dans un délai de 6 mois constatant la résiliation, le démontage de l'éolienne et la remise en état du site, **le coût de cette intervention étant alors supporté par le bailleur** (propriétaire du terrain)

Afin de prendre en cause le préjudice subit par le preneur, une indemnité... sera versée par le bailleur

Remarques : Dans ce bail, **le promoteur fait porter le coût du démontage des éoliennes au propriétaire uniquement**, tout en s'offrant une indemnité pour lui-même payée par le « brave » propriétaire du terrain. Ce coût est estimé à 150 000 euros le Mégawatt, soit 300 000 € facturés à chaque propriétaire **par éolienne !**

Pour un loyer annuel de 3000 € (**brut**) par machine soit un total de 45 000 € (**brut**) sur 15 ans ...

Le promoteur éolien peut résilier, à son gré, dès qu'il n'a plus d'intérêt à exploiter : Quand ?

- **L'obligation de rachat faite à EDF** de la production des éoliennes à très fort coût est pour **15 ans non renouvelable**. Après cette échéance, le parc éolien perdra sa rentabilité.

- **La multiplication des avaries en Allemagne** confirme que la résistance des éoliennes est très inférieure à 20ans. Le parc éolien peut s'avérer rapidement non rentable (spécialement chez nous en zone de montagne).

Ne jamais signer ni bail, ni promesse de bail, sans les avoir lus et relus attentivement !!! Prendre conseil de personnes avisées et indépendantes. Sinon, mieux vaut s'abstenir.

Pourquoi ne pas prendre les conseils d'un avocat ? En investissant de 200 € on peut éviter d'en perdre 300 000€ voire beaucoup plus !

Associations - **Vent de Fageole** : la Fage 15100 Coren - **Autant en Emporte le Vent** : les Prades 15160 Landeyrat
Sauvegarde du Carladez : Pervilhergues 12600 Théronnels - **Vent de Raison** : 15500 Massiac -

Ne pas jeter sur la voie publique

La Chapelle Laurent (autres extraits de promesse et projet de baux signés)

- Article 1 - Le bailleur (le propriétaire), **en s'obligeant et en obligeant ses héritiers et ayants droits solidairement entre eux** (c'est-à-dire conjoint, enfants et petits enfants), **fussent-ils mineurs ou incapables, promet de louer à bail à construction dans les termes prévus par la loi...**

- Article 8 et 9 - La promesse de bail vaut bail. Ainsi, la présente promesse n'est pas révocable. **Le bailleur et le preneur sont liés.** En cas d'inexécution par l'une des parties, la présente promesse pourra **donner lieu à des mesures d'exécutions forcées en vertu de la force obligatoire des contrats.** Si l'une des parties refuse de signer le contrat de bail, le tribunal...

- Fait à la Chapelle Laurent le ... en un seul exemplaire qui, d'un commun accord, **reste en la garde et possession de l'Office Notarial...** qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leur conseils.

Article 11.2 suite - En cas d'extinction du bail par arrivée du terme (soit 30 ans), ... Le présent acte, en vertu de ce qui est stipulé ci-dessus **contient une promesse synallagmatique de vente du terrain ...**

Si le bail arrive au terme des 30 ans, **le propriétaire doit obligatoirement vendre son terrain.** Mais à quel prix ?

EXTRAITS DES BAUX ET PROJETS DE BAUX SIGNES A LA FAGEOLE ET A RAGEADE

Article 14/ Résiliation - En cas de **difficultés dans la situation financière ou commerciale du «bénéficiaire»** (le promoteur) risquant de compromettre son activité. Le bénéficiaire doit notifier la résiliation au « propriétaire » par lettre recommandée ...

- En cas de **survenance d'événements étrangers** aux parties au présent contrat, intervenant ultérieurement au présent contrat, et **qui rendrait impossible ou difficile, d'un point de vue technique ou économique** l'exécution totale ou partielle, par le bénéficiaire **des obligations mises à sa charge par le présent contrat** ... Le bénéficiaire doit notifier la résiliation ...

• **Remarque :** Les obligations mises à la charge du promoteurs étant annulées, l'article 7 du bail, «*remise en état des biens donné à Bail*», soit la **promesse d'enlèvement des constructions, est également alors annulé.**

• Le promoteur, **responsable de l'implantation du parc éolien, et qui profite des bénéfices de l'exploitation se décharge des risques au dépend du propriétaire du terrain,** dès lors que les éoliennes sont rendues inexploitable (vétustes ou non rentables).

• Il est explicite que les éoliennes en ruines sont à la responsabilité du propriétaire.

• Il est encore à préciser que la loi votée visant à réglementer le démantèlement des parcs éoliens n'a pas de décret d'application... **Il n'y a donc actuellement aucune garantie juridique au démontage.**

Il est étonnant que **l'ÉTAT** soutienne des promoteurs éoliens, auteur de tels baux. Nous ne comprenons pas que le préfet du Cantal ait signé ces permis de construire. Les baux sont précisément annexés aux demandes de permis déposées en préfecture.

CONCLUSION :

- ♦ Une promesse de bail n'est pas une "simple promesse" mais **un engagement définitif.**
- ♦ Habituellement ce n'est pas le locataire qui rédige le bail, mais le propriétaire/bailleur. Ici le promoteur est libre de rédiger le bail à son avantage exclusif.
- ♦ Certaines clauses tiennent compte des doutes sur l'avenir de la politique éolienne. Les promoteurs établissent des clauses qui dégagent leur responsabilité en cas de problème.

L'implantation de centrales électriques éoliennes constitue un impact majeur dans l'espace de vie rural (villages, exploitations, familles). Les nuisances pour la vie quotidienne sont nombreuses : Pour un peu d'argent, on risque de perdre gros.

(FDSEA de la Marne) Extraits :

- Les baux signés par les propriétaires poseraient de sérieux problèmes? Ils risquent de faire réfléchir ceux qui avaient le désir de louer aux sociétés éoliennes :

... En effet, le S.E.R. (Syndicat des Energies Renouvelables), ... vient de vous présenter un nouveau contrat de bail emphytéotique ou de bail à construction. « ... bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. Le bail à construction est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes. Il est conclu pour une durée comprise en dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction ». (loi n°90-449 du 31 mai 1990 art.11 Journal Officiel du 2 juin 1990)...

- Attention ce bail confère un droit réel ! La subtilité de ce bail, tout comme le bail emphytéotique, réside dans le droit qu'il offre au locataire: ... d'hypothéquer les constructions existantes et à venir pour justement le financer. Concrètement, le locataire emprunte à la banque qui prend une hypothèque sur les constructions à venir pour la durée du bail au risque du propriétaire.- En effet, si le locataire prend la fuite, le propriétaire se retrouve avec une éolienne non démontée et hypothéquée, sur un terrain bloqué pendant toute la durée du bail restant à courir, cela évidemment sans loyer ! ...