BULLETIN D'INFORMATION AUX AGRICULTEURS

Si ce n'est déjà fait, vous serez probablement sollicité par un promoteur de projets de parcs éoliens afin de leur louer des terrains pour la construction des éoliennes, le passage des routes et des câbles électriques.

Les propositions des promoteurs peuvent être séduisantes et vous pourriez être tentés par cette source de revenus garantis sur de nombreuses années.

Le présent bulletin a pour simple objectif de vous indiquer les questions qu'il faut vous poser lorsque vous vérifiez les termes du contrat de promesse de location pour que cette opportunité financière séduisante ne devienne pas dans quelques années un fardeau financier très lourd pour vous ou vos successeurs. Si vous avez des doutes avant de signer une quelconque promesse de bail, n'hésitez pas à contacter votre notaire, les juristes de la FNSEA, des Chambres d'agriculture, des syndicats de propriétaires foncier… informez-vous.

« Il est excédant de lire les conventions que certains opérateurs peuvent proposer à la signature des propriétaires et des exploitants.
Les sociétés prennent un maximum de garanties et demandent aux propriétaires de s'engager tandis que celles-ci de leur côté ne donnent aucune précision sur la façon de réaliser les travaux, sur la remise en état, sur les garanties financières etc… »

O.D. juriste à la FDSEA de la Somme

Quelques questions sur l'éolien:

Pourquoi les promoteurs vous proposent-ils de louer une parcelle au lieu de l'acheter ? L'achat serait beaucoup plus économique pour eux. Pourquoi les promoteurs demandent-ils aux signataires de garder le silence sur les projets ?

Les éoliennes implantées vont-elles entraîner des nuisances au niveau de votre exploitation et notamment de vos animaux ?

Comment vont réagir à votre égard les riverains de ces machines s'ils subissent des nuisances (visuelles, sonores, sur la santé…) ? Votre responsabilité peut-elle être engagée ?

Quels sont finalement les risques financiers pris par vous et votre descendance en signant une telle promesse ?

NOTRE BUT EST DE VOUS DONNER LE PLUS D'INFORMATIONS VERIFIEES POSSIBLES AVANT QUE VOUS NE VOUS ENGAGIEZ POUR DE TRES NOMBREUSES ANNEES

Informations notamment issues du *Protocole d'accord éolien* cosigné par :

N'hésitez pas à nous contacter si vous souhaitez plus d'informations.
Association d'élus et d'agriculteurs notre seule mission est une information exhaustive sur l'éolien

asen.denosvillages@orange.fr
stopeolienneshautdefrance@gmail.com

EOLIENNES & BAUX FONCIERS

10 Questions à se poser avant de signer un bail

Partenaire de

10 Questions à se poser avant de signer un bail éolien

A quoi m'engage ma signature ?

- Une promesse de bail n'est pas un simple accord de principe mais un engagement définitif (promesse de bail vaut bail)
- En moyenne 7 ans pour la promesse, sans garantie de réalisation du projet, avec peu ou pas d'indemnité
- Bail emphytéotique de 24 à 99 ans renouvelable
- Le bail est cessible et nantissable sans avis du bailleur

Etes-vous prêt à bloquer ces parcelles sur plus de 40 ans au profit d'un inconnu?

Qui est au courant du projet ?

- Voisins, élus de la commune, de la communauté de communes, des communes limitrophes,
- Associations environnementales locales
- Antenne locale des services de l'État

Jouez la transparence, si vous êtes contacté, tout le monde vous en saura gré.

Qui supporte le démantèlement des machines en fin de vie ?

- Tout comme pour la remise en état du site, le démantèlement est réglementé par le code de l'environnement et la loi oblige l'opérateur à l'assurer (législation installations classées)
- Le promoteur est tenu de constituer une « garantie financière » d'environ 60 000 € pour un coût réel d'au moins 400 000 € par éolienne. Quelle société sera aux commandes à la fin de vie du parc ? Que se passe-t-il en cas de faillite de cette société ?
- Un peu plus de 10% des sociétés exploitantes sont frauduleuses et en état de dissolution [1].

Etes-vous prêt à assumer le risque de devoir payer ces 400 000€ /éolienne ?

[1] en infraction à l'article L223-42 du code du commerce

Si vous êtes propriétaire non exploitant, vous ne pouvez pas prendre un engagement sans l'accord de l'exploitant du terrain

- Ce double accord est obligatoire pour le promoteur et découle d'une entente entre propriétaire et exploitant
- L'exploitant et les bénéficiaires de la mise à disposition (fermier et/ou sociétés) doivent, comme le propriétaire, signer la promesse de bail

Avez-vous bien lu les clauses du contrat ? notamment :

- La faculté de substitution de promoteur (vente du projet à un autre promoteur)
- La clause d'extension future obligeant le bailleur à mettre à disposition ses terrains contigus sur la durée du bail
- Les obligations imposées à vos successeurs
- Les conditions de remise en état du site
- Les conditions de garantie d'exécution du démantèlement
- L'impossibilité de rompre ce contrat avant le terme choisi unilatéralement par le promoteur

Savez-vous auprès de qui trouver des précisions, des réponses ?

- Notaires, juristes, avocats
- Le syndicat de la propriété privée rurale (PPR) peut vous apporter des réponses

Savez-vous que vous risquez de devoir indemniser les riverains contre les troubles anormaux du voisinage ? [2]

- Nuisances acoustiques
- Conséquences sanitaires sur les humains et les animaux
- Perte de valeur immobilière

[2] en vertu de la jurisprudence qui énonce que « Le propriétaire du fond engage sa responsabilité de plein droit à raison du trouble anormal causé par son locataire »

Quelle est la surface de mon terrain concernée par la promesse de bail ?

- Même si elles ne sont pas nommées toutes vos parcelles sur le périmètre d'étude sont engagées.
- Vous vous engagez de plus à signer des servitudes, des droits de passage même s'il n'y a aucune éolienne sur vos terrains.

J'ai la possibilité de négocier tant que je n'ai pas signé

Connaissez-vous les implications fiscales et sociales ?

- Conséquences sur l'impôt sur le revenu (loyers, CSG, CRDS)
- La parcelle (ou la partie de la parcelle concernée) sort du régime agricole et change de destination pour les impôts : elle devient « terrain bâti industriel »
- La taxe foncière est payée par le promoteur éolien
- Modification des droits à PAC, production, plan d'épandage
- Impossibilité de planter arbres ou haies à proximité
- Prise en charge des indemnités de compensation en cas de défrichement/déboisement

Ce que prend en charge le promoteur doit être mentionné clairement

Avez-vous bien repéré les indemnisations ou rémunérations possibles ?

- Pour l'immobilisation ou la mise à disposition de la parcelle
- Pour la servitude de passage de câbles enterrés, pour le survol (pales), pour l'accès...
- Pour l'implantation du mât de mesure de vent

Les rémunérations sont-elles à la hauteur des contraintes du bail ?