



# Association Houdain Environnement

Association membre de la Fédération Environnement Durable et de l'EPAW

**Objet:** contestation du projet éolien d'Houdain lez Bavay.

**Destinataires:** Propriétaires fonciers de la zone d'implantation des éoliennes,

**Copie :** conseils municipaux de Houdain lez Bavay et de Hon-Hergies.

**Pour information :**

- Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Mormal,
- Monsieur le Sénateur, Monsieur le Député.

**Le 6 janvier 2015**

**Madame, Monsieur.**

Partout en France les promoteurs de parcs éoliens industriels comme KDE France Energy parcourent les territoires pour repérer des sites d'implantation conformes à la législation à savoir trouver des zones dégagées situées à 500 m des habitations.

Après repérage, un démarchage commercial tente de convaincre les propriétaires fonciers du bien fondé du projet en évoquant la diminution du rejet de Co<sub>2</sub>, en vantant les mérites d'une énergie dite propre et utile à la sauvegarde de la planète etc.. Les commerciaux, en insistant sur l'intérêt pécuniaire, amènent les propriétaires terriens à 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.

**En tant que propriétaires fonciers, vous avez peut-être ou allez signer une Promesse de Bail emphytéotique concernant des parcelles de votre propriété dans le cadre du projet éolien sur la commune d'Houdain lez Bavay. Contrairement à ce qui vous a été annoncé, vous risquez d'être le perdant de ce système dont l'objectif principal est d'enrichir le promoteur et ses actionnaires sur fonds publics.**

Pour les investisseurs les avantages sont incitatifs: Crédits d'impôts, exonération sur l'Impôt Sur la Fortune, prix élevé garanti de la production électrique, revente de Crédits Carbones à l'international. La revente des projets aux spéculateurs semblent leur assurer une grande rentabilité. Mais pour vous, en tant que propriétaire foncier, tous les risques financiers seront au rendez-vous.

Depuis le début, notre association conteste ce projet qui est un non sens économique, énergétique et écologique au regard d'un argumentaire de moins en moins contestable. L'aspect juridique constitue une autre partie souvent méconnue, même des principaux intéressés dont vous faites partie.

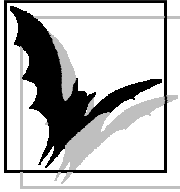
Nous espérons que les éléments d'information ci-joints alimenteront votre réflexion.

Nous sommes à votre disposition pour toute information complémentaire.

**Thierry Levent**

Président de l'association Houdain Environnement, membre de la Fédération Environnement Durable.

[thierrylevent@sfr.fr](mailto:thierrylevent@sfr.fr)



# Association Houdain Environnement

Association membre de la Fédération Environnement Durable et de l'EPAW

## Informations générales qui vous sont peut-être inconnues voire cachées.

### 1. Le propriétaire terrien ou «Prometteur» n'à quasiment plus aucun droit.

La signature d'une promesse de bail entraîne l'obligation inéducable de signer le bail emphytéotique qui suit. Vous seriez ou êtes engagé définitivement pour vous, vos héritiers et vos successeurs, sans peut-être connaître d'avance les clauses définitives, le contenu, l'utilisation ou la surface parcellaire éventuelle.

La propriété concernée sera **greffée d'une servitude** 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 %. Il est 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.

### 2. Le preneur à quasiment tous les droits.

En cas de signature, vous vous êtes engagé 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.

Le bail emphytéotique **confère au preneur (l'emphytéote) un droit réel sur votre propriété** puisque : « *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,
- ✓ peut céder son droit sans accord supplémentaire de la part du propriétaire,
- ✓ peut également sous-louer les terres qu'il a pris à bail emphytéotique,
- ✓ 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).

### 3. Conséquences judiciaires passées, en cours et à venir.

C'est le Code Rural – articles L451-1 au L451-13 qui s'applique au bail emphytéotique. **Pour vos voisins et le voisinage** : La justice a statué que les bailleurs de terrains destinés à l'implantation de parcs éoliens industriels sont conjointement responsables 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 exemples :

- ✓ **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**.
- ✓ **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 est 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.
- ✓ **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.

### Que cache un contrat éolien ?

---

La surface occupée par une éolienne, 1 000 m<sup>2</sup> environ reclassée en foncier bâti et fiscalisée comme tel, fait l'objet d'une nouvelle parcelle cadastrale classée en établissement industriel. Les frais de géomètre et d'enregistrement sont dans la plupart des cas pris en charge par le promoteur.

Le chemin nécessaire pour la construction d'une éolienne : largeur, 6 m stabilisés, 10 m dans les virages, sans compter les talus en cas de pente, et l'emplacement de l'éolienne représentent des surfaces importantes prises sur les terres agricoles qui devront être déduites de la surface déclarée pour les primes annuelles (DPU, ICHN, etc.).

Les loyers perçus sont soumis à l'impôt notamment la CSG et la CRDS. Leur incidence sur l'impôt sur le revenu, variable selon les situations, ne saurait être ignorée.

**Mais la vraie question est passée sous silence. Une éolienne a une durée de vie annoncée par tous de vingt ans. Alors, à qui appartient l'éolienne en fin de vie ?** Le contrat liant le propriétaire terrien et le promoteur s'appuie sur la signature d'une promesse de bail à construction. Tout d'abord, la notion de promesse de bail, trompeuse, ne doit pas faire méconnaître le côté irréversible de la signature, une promesse de bail a valeur de bail

**A l'issue du bail, l'éolienne (ou ce qu'il en reste) devient propriété du propriétaire terrien.** Le bail à construction engage le promoteur à maintenir en état d'entretien la construction pendant la seule durée du bail. A son expiration, le propriétaire terrien, devient, sauf convention contraire, propriétaire de la construction. Ainsi, comme pour un bail agricole, lorsque celui-ci arrive à échéance et que le fermier a construit un bâtiment sur les terres du propriétaire, le bâtiment revient au propriétaire.

Dans une vingtaine d'années, toutes les éoliennes du secteur appartiendront donc en fin de bail aux propriétaires fonciers signataires.

Quand les contrats de rachat obligatoire de l'électricité éolienne par EDF, 15 ans garantis par l'Etat expireront, des éoliennes seront abandonnées pour non rentabilité par les promoteurs. Dès aujourd'hui, ces mêmes promoteurs prévoyants incluent dans les contrats une clause de rupture de bail si EDF se désengage. En effet les coûts d'entretien devenant insupportables, la maintenance ne sera plus assurée et l'on risque de voir bon nombre d'éoliennes définitivement à l'arrêt. Même sous maintenance les éoliennes tombent en panne.

## **Le démontage des éoliennes. Les propriétaires fonciers en première ligne.**

---

### **1. Le preneur ne prend aucun risque**

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 assignés avaient fait faillite entre temps. Qui en serait responsable ?

Rappelons que le propriétaire du champ dans lequel sont implantées les éoliennes a signé un bail emphytéotique d'une durée de plus de 19 ans (pouvant aller jusqu'à 25 ans ou plus, sachant qu'au bout de 15 ans, l'éolienne ne sera plus exploitée). La particularité de ce type de bail est qu'il est cessible et nantissable, c'est-à-dire qu'il peut être apporté en caution garantie pour une banque, ou un autre créancier.

De ce fait si le promoteur (en fait une société écran créée pour l'occasion avec un très faible capital) dépose son bilan, avec des dettes, la banque ou un créancier peut se servir de cette caution. Cela signifie que le propriétaire de terrain (qui ne touche plus ses loyers), s'il souhaite récupérer son bail, devra rembourser les dettes du promoteur, ce qui lui sera probablement impossible et donc il ne pourra récupérer son bien. Par contre il reste propriétaire des nuisances dues au pylône qui ne fonctionne plus. Et donc il pourra être mis en demeure de le démonter.

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.

### **2. Le propriétaire foncier prend tous les risques.**

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. En particulier une clause précise bien que le propriétaire du terrain (qui n'est plus alors considéré comme terrain agricole mais industriel) est responsable de l'éolienne à la fin du contrat (c'est à dire de son démantèlement) !

Promoteurs et bureau d'étude nous indiquent qu'une provision de 50 000€ par éolienne est réalisée afin de "garantir son démantèlement" lors de son arrêt d'activité.

Une association du Massif Central a obtenu un devis d'une société de démolition industrielle et de récupération de matériaux pour évaluer le coût du démantèlement d'une éolienne. Le devis se monte à 900 000 € pour une éolienne de 3MW (celles prévues sur Houdain lez Bavay) !!

(<http://www.environnementdurable.net/documents/pdf/demantelementtotal-sn.pdf>)

### **QUI paiera la différence ?**

Pour couronner le tout, la loi Macron confirme que l'exploitant réactualise tous les 5 ans le montant de la garantie financière dévolue à la remise en état du site (<http://www.actu-environnement.com/ae/news/etude-impact-enquete-publique-projets-amenagement-simplification-loi-Macron-23262.php4#xtor=ES-6>). Que KDE France Energy nous prouve qu'il n'a pas l'intention dans ces conditions de revendre ou de déposer de bilan après les 5 ans d'exploitation. Le montant de la garantie financière serait insuffisant pour assurer un démantèlement.

Si elle n'en a pas les moyens, la commune pourra se retourner contre le propriétaire foncier, exiger le démontage et l'obliger à vendre du terrain pour ce faire. Si la commune a les moyens financiers pour le faire, elle demandera au propriétaire de rembourser et pourra le mettre en faillite si son actif est insuffisant. **Dans tous les cas le propriétaire se trouvera à terme dans une situation très délicate, avec une friche industrielle dont il aura la responsabilité, des terrains qui ne vaudront plus rien, inutilisables et donc invendables. En outre le droit français impose l'assurance d'un bien immeuble, imaginez le coût de l'assurance !**

