

Association « PAYSAGES DU LOT EN DANGER »

Palat

46120 RUEYRES

Tel. 05 65 11 20 18

Courriel : paysagesdulotendanger@gmail.com

Courrier transmis à chaque propriétaire concerné par le projet Abowind

Copie aux membres du conseil municipal de Rueyres

Le 1^{er} octobre 2014

Madame, Monsieur, cher Voisin,

Le Tribunal Administratif n'a pas encore statué sur le recours que nous avons déposé et dont vous avez eu copie des échanges. Pourtant il nous semble important de vous demander de réfléchir dès aujourd'hui à l'opportunité qui pourrait vous être fournie de ne pas re-signer cette promesse de bail avec Abowind sarl.

Vous trouverez ci-joint quelques informations, mais nous vous demandons surtout de prendre contact avec votre Notaire ou votre Conseil juridique pour mieux vous informer sur les engagements qui deviendront les vôtres avec cette signature.

Nous espérons que le Tribunal Administratif vous donnera cette opportunité de choisir en toute connaissance cette fois :

- Soit vous ne signez plus cette promesse de bail et le village vous sera reconnaissant d'avoir fait passer l'intérêt commun avant le loyer potentiel que vous auriez pu en retirer, sachant qu'il vous engageait à un potentiel de frais bien plus important,
- Soit vous re-signez cette promesse de bail et nous continuerons la lutte contre ce projet destructeur pour nous tous, vous inclus.

Nous tenons à vous rappeler pour conclure qu'en milieu rural, les propriétaires terriens constituent dans leur choix de gestion, la première ligne de défense des paysages, du mode de vie qui est le nôtre et du patrimoine de tous leurs voisins.

Je reste volontiers et très courtoisement à votre disposition pour toute discussion que vous souhaiteriez.

Nous vous prions de croire, chers voisins, à l'assurance de notre dévouement sincère à notre quotidien.

Le Président

Laurent FELFLI

1. Que représente votre signature sur la promesse de bail emphytéotique ?

Cette promesse est régie par le Code Rural art L451-1 à 13.

Vous trouverez aisément ces articles sur <http://www.legifrance.gouv.fr> art 451.

Mais en résumé, ce type de contrat est bien plus qu'un bail de location standard, sous ce mot un peu barbare « emphytéotique », il y a d'énormes conséquences :

- il est un engagement **indéfectible**, la promesse de bail vaut bail. Il n'engage pas seulement pour le temps de l'étude du projet, la signature est définitive après le délai de rétractation de 7 jours. (voir art xx du contrat), il n'est nul besoin de passer chez le notaire pour le concrétiser (voir page 10 art 9 avant dernier § de votre contrat).
- il vous engage vous, **mais aussi vos héritiers** et vos locataires, vous ne pouvez plus céder aucune des parcelles engagées. (art 18 page 14 avant dernier §)
- seul le preneur peut se désengager, en ne réalisant pas le projet et donc sans vous avoir versé le moindre loyer. Vous, propriétaire, **vous ne pouvez plus sortir** du contrat avant 99 ans ou seulement sur non renouvellement du preneur.
- il transfère au locataire, non seulement l'usage, **mais aussi l'usufruit**, c'est-à-dire le droit de renouveler ou pas, d'hypothéquer ou de vendre ce contrat ou de sous-louer. Enfin ce contrat peut-être saisi comme tout bien immobilier.
- il concerne **le sol et le sous-sol** (extraction carrière), **le droit de chasse et pêche**. Même si aujourd'hui le preneur ne parle pas de ces droits, lorsqu'il cèdera le contrat à une autre société ou à un particulier, qui vous dit que ce nouveau preneur n'utilisera pas ces droits annexes ? Vous devez lui demander l'autorisation de faire avant de modifier quoique ce soit sur vos terres (page 12 art 13 dernier § de votre contrat et art 15 dernier § et art 18 page 14 §5).
- le preneur a le droit de vendre ce contrat **sans votre avis** sur le choix du nouveau propriétaire de la servitude (page 12 art 14 du contrat). Il faut savoir que tous les promoteurs d'éoliens utilisent ce droit et créent une société annexe pour se désengager légalement en responsabilité financière.

Ainsi par exemple à Cuq-Serviès (site qu'Abowind SARL nous a fait visiter), c'est bien la SARL AboWind qui a fait signé les promesses de bail comme à Rueyres, c'est elle qui était le premier preneur. Dès la pose du mât de mesures, Abowind Sarl a créé une société en nom collectif, la SNC Ferme de Cuq Serviès, à qui elle a transmis tous les baux, les loyers à payer et toutes les responsabilités légales. Rappelons qu'une SNC n'a aucun capital social et n'a pas d'obligation légale de fournir une comptabilité officielle. Ajoutons que c'est Abo-Invest société d'investissements interne (et non pas une banque française) qui a financé les éoliennes fabriquées par AboWind GmbH société mère de AboWind Sarl le promoteur vendeur.... Vous ne suivez plus.... C'est bien leur but ! mais ça prouve en tous cas que les sociétés étrangères connaissent bien le droit des sociétés en France !

4 sociétés dont seulement 2 en France : la SARL dont l'objet social est uniquement la vente de projets, donc dont la responsabilité s'arrête au permis de construire, et la SNC Cuq Serviès. C'est la seule responsable de l'exploitation et elle n'a aucun capital social... oups si, pardon elle a un peu de capital, n'oublions pas que la SARL avait engrangé au début les investissements de particuliers ou de mairies qui avaient investi pour avoir des parts de la société exploitante... il y aura donc bien des petits épargnants pour payer à la fin lorsque la rentabilité ne sera plus suffisante pour la société mère, c'est-à-dire lorsque l'Etat français ne subventionnera plus le rachat de l'électricité.

- Le preneur ne vous accorde **aucun loyer** tant que le projet ne se concrétise pas (art 9 de votre contrat) et toujours aucun, si les mâts ou les chemins d'accès ne sont pas sur vos terres. **Par contre toutes les parcelles enregistrées sont bloquées** par la promesse de bail, (art 2 de votre contrat : liste des parcelles objet), ce ne sont pas celles qui ouvriront droit au loyer mais bien l'ensemble qui resteront bloquées.

- les terres donnant droit à un loyer industriel **perdent le droit aux aides agricoles** de la PAC, même si le loyer perçu n'est que de 100€ pour un bout de chemin d'accès.

2. Quelques articles de votre contrat méritent d'être détaillés :

Tout d'abord remarquons que le bail est rédigé par le preneur, avec toutes ses conditions à lui ...d'habitude un bail est rédigé par le propriétaire, pas par le locataire.

Art 3 dernier §

« Plus largement, etle propriétaire indique, selon sa connaissance diverses informations... »

Si vous n'avez rien rayé vous attestez « que rien n'indique l'existence....ou de cavités souterraines » et pourtant il n'y a pas plus gryère que nos terres !!

Art 4.4 dernier §

Ce dernier § concerne la garantie du paiement du loyer, alors que le titre de l'article dit paiement groupé.... Abowind a-t-il voulu vous perdre dans son labyrinthe ? Quoiqu'il en soit cet article dit que la garantie de paiement se fait sur la récolte, on pourra traduire sur le paiement de l'énergie produite, alors lorsqu'elle ne produira plus d'électricité, il n'y aura plus de garantie de paiement.

Mais ce paragraphe dit aussi « Cependant, dans le cas où le preneur confère des sûretés à des tiers...le propriétaire renonce, envers ces tiers et seulement envers eux, à se prévaloir dudit privilège. » cela signifie que lorsqu'Abowind SARL ou la Société en Nom Collectif à qui il aura vendu, investira pour installer les éoliennes, il donnera en hypothèque à sa banque ou à une société d'investissement (AbolInvest), et dans ce cas le gentil propriétaire s'engage à ne jamais rien réclamer comme argent ou frais à ce prêteur !! Ils fermeront la SNC sans capital en faillite et l'investisseur qui aura profité de la production ne vous devra rien.

Art 9 levée d'option

« en cas de refus, (de signer chez le notaire) exécution forcée... » il est clairement stipulé que même si le propriétaire ne veut plus louer, il ne peut plus reculer.

Art 12 prêt à usage

Toutes les parcelles sont utilisables sans loyer pendant l'étude d'implantation, sauf perte de culture: « elles sont mises à disposition »

Art 13 exclusivité

« Il (le propriétaire) s'engage également à ne consentir aucun nouveau droit autre....sur les parcelles indiquées à l'art 2 et sur tout autre parcelle... dans un rayon de 1km ...» vous ne l'aviez pas lu... oups ! alors reprenez aussi le dernier § de cet article

Art 14 substitution

« la substitution déchargera définitivement le preneur,... » Le preneur se donne la possibilité de transmettre à qui il veut cette promesse de bail sans avis du propriétaire, celui-ci sera simplement informé... et voilà comment on passera d'une SARL à une SNC sans aucune responsabilité financière.

Hors contrat « Annulation de commande »

Le preneur vous accorde 7 jours après la signature pour revenir sur votre commande.... Avez-vous remarqué que vous êtes devenu un acheteur du projet !!!!!

Bref relisez votre contrat en détail avant de re-signer

3. Et quand la rentabilité ne sera plus suffisante pour Abowind GmbH...

- **Les garanties**

Par la promesse de bail, le preneur ne vous transmet **aucune caution** qui aurait pu vous garantir un dédommagement si le terrain devait être abîmé.

- **Le démantèlement**

Même si l'Etat français a imposé aux exploitants de fermes éoliennes de provisionner 50'000€ par éolienne en vue du démantèlement (voir page 13 art 17 dernier § de votre contrat), vous imaginez bien que le coût de démantèlement est bien supérieur.

Le choix du bail emphytéotique et donc du droit rural au lieu du droit industriel a 2 avantages pour le promoteur, d'abord sur le montage du permis de construire, mais surtout sur le démantèlement.

1. Le Code Rural dans son art L451-7 stipule clairement « Si le preneur fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire, ni réclamer à cet égard aucune indemnité ».

Il suffit au preneur de prouver que l'éolienne augmente la valeur du terrain agricole (et ce sera facile rien que par la valeur de la ferraille) pour **s'interdire légalement de la détruire**, sans que cela ne lui coûte rien.

Bien sûr vous pouvez penser que le premier § de l'art. 17 de votre contrat vous protège...Ce sera code rural contre code de l'environnement... plusieurs années de conflits judiciaires en vue !!!

Et le propriétaire du terrain devient donc propriétaire de l'éolienne industrielle sur sa terre et devra assumer la responsabilité de tous les objets et équipements (transformateur électrique inclus) laissés sur ses terres.

Il prend donc alors la responsabilité des risques que ces objets pourraient faire courir à la population et à l'environnement, sachant qu'il n'y aura alors plus aucune maintenance.

Par ailleurs le droit français impose l'assurance d'un bien immeuble. Imaginez le coût de cette assurance

2. Le preneur ne s'engage pas à démolir les éoliennes, ni à réhabiliter le terrain en fin de vie. Son engagement est limité à « **payer les frais** de démantèlement et de réhabilitation des terrains » (art xx) s'il y a démantèlement.

L'engagement pris par le preneur est de payer, pas de faire, donc s'il n'a pas les moyens (et nous soulignons ici que la société exploitante est une SNC de tout petit calibre, pas les grands promoteurs étrangers), il ne le fera pas, il se mettra en faillite, seuls les petits épargnants deviendront solidaires des dettes de la SNC...

Nous rappelons qu'à ce jour en France aucune éolienne industrielle n'a fait l'objet d'un démantèlement volontaire. Les premières ont 12 ans et leur bail sera renouvelé au moins 1 fois puisque le prix de rachat de l'électricité produite a été maintenu par le Gouvernement. Techniquement avec une maintenance correcte, les machines ont une durée de vie de 30 ans. Seules 3 à 5 éoliennes ont fait l'objet de démontage pour problèmes techniques et ont été remontées ensuite (couvertes par les assurances des promoteurs).

4. Quelques jurisprudences pour mémoire :

Ce ne sont que 4 exemples, pour montrer les différents points de droit sur lesquels les éoliennes sont contestées aujourd'hui.

Plusieurs codes sont référencés (code civil, code de l'urbanisme, code de justice administrative, code de l'environnement, etc...).

- Le TGI de Montpellier le 17/09/2013 a statué que **les bailleurs de terrains sont conjointement responsables** avec l'exploitant d'éoliennes de l'impact et des préjudices subis par les populations, les paysages et la qualité de vie. Il a condamné les propriétaires **in solidum** du preneur exploitant d'éoliennes industrielles aux indemnités, frais et dépens en s'appuyant sur l'art 1382 du Code civil « **Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.** » (incluant le droit de vue, la dévalorisation immobilière, les atteintes à la santé). Vous pouvez lire l'ensemble du jugement sur internet en tapant TGI Montpellier 17/09/2013
- Le tribunal de Montpellier du 8/02/2010, a accordé 428.000 euros d'indemnité aux propriétaires d'un domaine agricole à Bizanet, dans l'Aude, et ordonné la démolition des quatre éoliennes qui sont à moins de 1000 m de la maison. (dossier en appel par le constructeur)
- La Cour d'Appel administrative de Nancy le 18/04/2013 a annulé le permis de construire d'éoliennes pour étude d'impact insuffisante (code de l'urbanisme, code de justice administrative)
- La cour d'appel d'Angers du 05/04/2011 a annulé un acte de vente d'une maison pour réticence dolosive « il est indéniable que la révélation d'un projet d'implantation d'éoliennes à proximité d'une maison d'habitation est de nature à influencer sur la décision des acquéreurs » Condamnation pour le vendeur à restituer le prix de vente de 230'00€, plus 30'025.43€ à titre de dommages et intérêts, plus 4'000€ en application de l'art.700 du code de procédure civile et tous les dépens.
- La Cour d'Appel de Rennes du 20/09/2007 : prix de vente réduit de 21% en raison de la dépréciation causée par la proximité du parc éolien du Menez Trobois, le compromis de vente étant postérieur à la décision d'ouverture d'une étude de projet par le Conseil Municipal.

Comme jurisprudence il y a aussi les multiples procès en cours pour prise illégale d'intérêts lorsque les propriétaires sont aussi au conseil municipal. Posez-vous la question pourquoi le Préfet du Lot a demandé à ses services d'organiser une réunion des nouveaux élus en avril dernier dont le thème principal était la prise illégale d'intérêt...

Les propriétaires doivent avoir conscience que leur signature les engage bien au-delà de ce qu'a bien voulu leur dire le promoteur (juste pour une étude). Un vendeur a un intérêt bien différent du vôtre, alors prenez la peine d'un minimum de réflexion. Demandez conseil et si vous nous croyez trop alarmistes, vérifiez auprès d'autres personnes et pas seulement d'Abowind...

Un marchand de tapis sait vous vendre le tapis le plus mité avec le plus beau sourire du monde...