

# PROPRIÉTAIRES FONCIERS, UNE PROMESSE DE BAIL VAUT BAIL !

**UNE PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE**, à première vue très alléchante, vous a été proposée ou pourrait vous être proposée pour installer des éoliennes sur une ou plusieurs de vos parcelles dont vous êtes propriétaire. Prenez garde, si le démarcheur vous presse de signer rapidement, et vous recommande de garder le silence sur le projet. **Pourquoi tant d'empressement et de discrétion ?** Il faut lire le contrat entre les lignes : « La durée de la promesse de bail est de 5 ans et pourra être prorogée de 2 ans maximum automatiquement. C'est seulement à l'issue de ce délai, qu'elle pourra être dénoncée par l'une ou l'autre des parties, six mois avant le terme par lettre recommandée, **si, et seulement si** le promoteur n'a pas commencé les travaux. » **Cette promesse de bail emphytéotique engage la surface totale cadastrée de la parcelle concernée par le projet éolien, (appelé site), et cette promesse de bail vaut bail. Sa signature est irrévocable. Le délai de rétractation n'est que de 8 jours.** De nombreux propriétaires fonciers refusent désormais de signer la promesse qui leur est proposée après s'être informés sur les clauses d'un bail emphytéotique, auprès de leur notaire ou de juristes indépendants, pour ne pas s'engager pour leur vie et celle de leurs héritiers. Certains signataires nous ont même déclaré s'être « fait avoir ».

**LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE** (d'une durée de 18 à 99 ans, précisée sur le contrat) vous est ensuite proposé à la signature, **après le début des travaux**. Il précise le plan de division et d'encombrement périphérique établi par un géomètre expert. Il fait apparaître l'emprise au sol du projet, avec de nouveaux numéros de parcelle, sur votre matrice cadastrale. **Ce bail est rédigé uniquement par le promoteur locataire, dans son seul intérêt, et vous devrez en accepter toutes les clauses.** « À compter de la date de signature du bail emphytéotique, le propriétaire foncier, appelé Promettant, et l'éventuel fermier agricole en place, appelé Exploitant, s'engagent à résilier purement et simplement le bail rural qui les lie, sauf sur le surplus de la parcelle divisée. »

La principale caractéristique d'un bail emphytéotique, c'est qu'il confère au bénéficiaire (promoteur locataire, appelé emphytéote) **un droit réel, susceptible d'hypothèque, comme s'il en était propriétaire.** C'est d'ailleurs lui qui paiera l'impôt foncier. **Son pouvoir est quasi absolu. De plus il pourra céder le bail à qui bon lui semble.** La preuve, sur le Lézou, la plupart des parcs éoliens ont déjà été revendus 2 ou 3 fois. Le démantèlement de ces énormes machines devrait en principe être assuré par le promoteur, mais depuis 2011 les éoliennes dépendent du régime des installations classées ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement). Ce classement, qui concerne tout site industriel, **engage le propriétaire foncier à démonter les installations industrielles et à dépolluer son terrain (béton compris) en cas de faillite ou de désertion du locataire exploitant !**

**LA PROMESSE DE BAIL SIGNÉE, IL SERA TROP TARD** : seul le promoteur aura le droit de poursuivre ou d'arrêter le projet, de le revendre avant ou après sa construction, de l'exploiter lui-même ou pas, selon ses seuls intérêts, et les opportunités financières qui se présenteront. EDF Energies Nouvelles vient ainsi de revendre le 10 novembre 2013 sa centrale éolienne de Fontfroide (commune de Fraïsse sur Agout dans l'Hérault), inaugurée le 17 Mai 2013, à l'assureur allemand Allianz. Ce dernier pourra ainsi négocier les droits à polluer récupérés auprès des professionnels de l'énergie en Allemagne, afin de permettre à ce pays de sortir du nucléaire avec leur charbon de surface très polluant. **Signer un bail éolien, c'est aussi cautionner tout ce business, dont personne ne peut plus ignorer qu'il n'a rien d'écologique !** En France, 4000 éoliennes produisent 2,7 % de la consommation, de façon intermittente, compensée par des centrales au gaz, importé à 94% du Maroc et de Russie ! Par ailleurs si vous devez habiter près des futures éoliennes, ou dans le sens des vents dominants, **ne sous-estimez pas les nuisances sonores ou visuelles** générées par des machines de 160 m de haut dont le bout de pales tourne à 300 km/h, flashant jour et nuit, ainsi que **la perte de valeur de votre maison** ( 30 à 50%, confirmée par de nombreux tribunaux.) La centrale une fois construite, vous n'aurez plus le droit de vous plaindre... Attention également à l'argent facile, car si l'argent de l'éolien ne rend pas sourd, il rend muet : louer votre terrain pour construire des éoliennes, c'est **entrer en conflit avec tous vos voisins**, en leur imposant des nuisances à votre seul bénéfice, d'autant plus égoïstement si vous habitez loin des machines. Dès que le projet est ébruité, la division s'installe à tous les niveaux : amis, famille, associations, équipe municipale, groupes d'entraide, Cuma... Alors même si certaines communes n'hésitent pas à sacrifier un autre village riverain en préservant leur bourg principal, vous, **allez-vous faire aux autres ce que vous n'aimeriez pas qu'on vous fasse ?** Enfin, le paysage et l'environnement sont générateurs d'un tourisme créateur d'emplois. Mais qui viendrait habiter une campagne avec vue sur un site éolien industriel ? **Notre principale richesse, ce sont les hommes; or l'éolien repousse de nouveaux arrivants et anéantit tout projet...**