

**Mairie
Avenue Albert Poisson
40370 RION-DES-LANDES**

RION-DES-LANDES, le 13 mars 2015

Objet : projet industriel éolien de SOLVEO à RION-DES-LANDES
A l'attention de Monsieur le Maire

Madame, Monsieur, cher voisin,

Dans le cadre du projet d'implantation d'aérogénérateurs de SOLVEO sur la commune de RION-DES-LANDES, nous sommes amenés à venir vers vous. Effectivement, il est de notre devoir de vous informer au sujet du contrat qui vous a été éventuellement présenté par SOLVEO / NORDEX, la « convention de mise à disposition avec promesse de bail emphytéotique » que vous avez, le cas échéant, signée.

Par la présente, nous tenons à vous communiquer des informations concernant votre contrat (PJ 1) et nous vous conseillons vivement de prendre contact avec votre notaire et votre conseiller juridique afin de bien vous renseigner sur les engagements qui deviendront les vôtres avec la signature d'un bail emphytéotique, acte authentique.

Prenez garde, si le démarcheur vous a recommandé de garder le silence sur le projet. Pourquoi cette volonté de discrétion ?

Louer votre terrain, pour construire des éoliennes, c'est entrer en conflit avec vos voisins, en leur imposant des nuisances à votre bénéfice, d'autant plus égoïstement si vous habitez loin des machines. D'ailleurs, des communes n'hésitent pas à sacrifier d'autres villages riverains en limitant les nuisances impactant leur propre bourg !

Si l'argent de l'éolien ne rend pas sourd, il rend muet, et dès lors que le projet est ébruité, la division s'installe à tous les niveaux : amis très proches, famille, voisins, associations, équipe municipale...

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 ? Nos principales richesses sont l'environnement naturel et l'architecture caractéristique remarquable et identitaire de notre région, qu'il convient absolument de sauvegarder.

Êtes-vous réellement et honnêtement convaincu qu'il faille sacrifier d'aussi précieuses richesses ? Nous tenons par ailleurs à vous rappeler qu'en milieu rural, les propriétaires terriens constituent dans leur choix de gestion, la première ligne de défense des paysages, du patrimoine et du cadre de vie traditionnel des citoyens.

L'Association Rion-Environnement reste volontiers et très courtoisement à votre disposition pour toute discussion utile ou nécessaire que vous souhaiteriez.

Nous espérons ainsi que, les renseignements fournis et obtenus, vous donneront l'opportunité de décider en toute connaissance cette fois.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, cher voisin, en l'assurance de notre dévouement sincère à notre quotidien.

La Présidente,
Françoise GERAUD

Courrier transmis à chaque propriétaire potentiellement concerné par le projet éolien de SOLVEO.
Copie à Monsieur le Maire et aux conseillers municipaux de la commune de RION-DES-LANDES.

I) La convention de mise à disposition avec promesse de bail emphytéotique :

Tout d'abord, remarquons que la convention est rédigée par le promoteur SOLVEO / NORDEX, avec ses conditions personnelles. Normalement, c'est bien le propriétaire qui rédige le contrat...

Une promesse de bail emphytéotique, à première vue très alléchante, vous a été hypothétiquement proposée pour installer des éoliennes sur une ou plusieurs de vos parcelles dont vous êtes propriétaire.

Que représente votre signature sur la promesse de bail emphytéotique ?

Pour le comprendre, il est déjà nécessaire de bien lire le contrat et d'en assimiler tous les termes :

En premier lieu, il s'agit d'un type de contrat régi par le Code Rural art. L451-1 à 13 cf <http://www.legifrance.gouv.fr> art. 451. Cela représente bien plus qu'un bail de location standard.

Effectivement, il transfère au locataire, non seulement l'usage, mais aussi l'usufruit, le droit d'hypothéquer, de vendre ou de sous-louer ce contrat **sans votre avis** sur le choix du nouveau propriétaire de la servitude cf art 11. De plus, ce contrat peut-être saisi comme tout bien immobilier.

La 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.

Elle n'engage pas seulement pour le temps de l'étude du projet, la signature d'une convention de mise à disposition avec promesse de bail emphytéotique est définitive.

La durée de la promesse de bail est de 5 ans et pourra être prorogée de plein droit par le promoteur.

Désormais, de nombreux propriétaires fonciers refusent de signer la convention 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.

A savoir que tous les promoteurs éoliens créent une société annexe pour se désengager légalement en responsabilité financière.

Décryptage :

La société SOLVEO, qui était le premier preneur, et conjointement avec la société NORDEX a fait signer les promesses de baux emphytéotiques à RION-DES-LANDES.

Lorsque la procédure d'instruction des demandes d'autorisations administratives a été engagée, la société SOLVEO a créé une société « écran » à faible capital, soit 1 000€, la SARL PARC EOLIEN DU PERCHIGAT. Ainsi créée cette société « fusible » a effectué, avec votre mandat, les demandes administratives pour l'autorisation de défrichement et le permis de construire notamment.

Par la suite, tous les baux emphytéotiques seront acquis par la SARL Parc PARC EOLIEN DU PERCHIGAT, les loyers à payer et de fait, c'est cette société qui répondra de toutes les responsabilités légales.

Le preneur ne vous accorde **aucun loyer** tant que le projet ne se concrétise pas, et toujours aucun, si les mâts, infrastructures et chemins d'accès ne sont pas sur vos terres.

Toutes les parcelles sont utilisables sans loyer pendant l'étude préalable à l'implantation de l'usine, elles sont « mises à disposition du maître d'ouvrage à titre gracieux » cf art 4.

Par contre, toutes les parcelles enregistrées sont bloquées par la promesse de bail emphytéotique cf « Détail des Parcelles Cadastreales concernées par le Projet de centrale éolienne » en « annexe 1 » de votre convention, ce ne sont pas seulement celles qui ouvriront droit au loyer, *mais bien l'ensemble qui est concerné*.

- Cession de parcelles : tous les terrains donnés à convention d'emphytéose sont immobilisés par SOLVEO / NORDEX. En effet, la cession de vos parcelles est réservée au promoteur à qui vous avez l'obligation de donner la préférence d'acquisition cf art 17.

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

- Exclusivité : signataire, le cas échéant, d'une convention, vous avez consenti l'avantage exclusif à SOLVEO / NORDEX pour la promotion de son projet :

« Dans un rayon de 5 KILOMETRES (5km) autour des parcelles, le PROPRIETAIRE et le FERMIER s'interdisent de contracter avec tout tiers ou société ayant la même compétence ou pour des projets susceptibles de nuire à la réalisation de l'objet de la Convention (...). » cf art 7.

II) Le bail emphytéotique :

Le bail emphytéotique est rédigé par le promoteur, à sa convenance et dans son intérêt, vous devrez alors en accepter toutes les clauses.

Un bail est pourtant normalement rédigé par le propriétaire et non par le locataire.

Qu'est-ce qu'un bail emphytéotique ?

- Définition sur wikipedia : http://fr.wikipedia.org/wiki/Bail_emphyt%C3%A9otique

En signant le bail emphytéotique, acte authentique qui vous sera présenté à l'échéance de la convention de mise à disposition avec promesse de bail emphytéotique arrivant à son terme, **vous ne pourrez plus vous désengager** du contrat avant 41 années écoulées cf art 12.

Cet acte indéfectible vous engage vous, **mais aussi vos héritiers** et vos locataires, vous ne pourrez plus céder aucune des parcelles engagées.

Le bail emphytéotique précisera le plan de division et d'encombrement périphérique établi par un géomètre expert. Il fera apparaître l'emprise au sol du projet, avec de nouveaux numéros de parcelles sur votre matrice cadastrale.

La principale caractéristique d'un bail emphytéotique, c'est qu'il confère au bénéficiaire appelé emphytéote, soit le promoteur locataire de la parcelle, un droit réel, susceptible d'hypothèque, comme s'il en était le propriétaire.

C'est d'ailleurs lui qui paiera l'impôt foncier.

De plus, il pourra le céder à qui bon lui semble.

Son pouvoir est quasi absolu.

Le choix du bail emphytéotique est du droit rural au lieu du droit industriel.

Il a 2 avantages pour le promoteur, d'abord sur le montage du permis de construire, mais surtout sur le démantèlement.

Le démantèlement de ces énormes machines devrait être assuré en principe par le promoteur cf art 14. Mais, depuis 2011, les éoliennes dépendent du régime ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement). Ce classement, ICPE, 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.

Même si l'Etat français a imposé aux exploitants de fermes éoliennes de provisionner 50 000€ par éolienne en vue du démantèlement, vous imaginez bien que le coût du démantèlement est considérablement supérieur !

Quant aux impacts, ne sous-estimez pas les nuisances sonores ou visuelles générées par des machines de 200 mètres de hauteur dont les pales de 126 mètres de diamètre tournent à 300 km / h, flashant jour et nuit, ainsi que la perte de valeur conséquente des immeubles du site et bien au-delà.

Signer un bail éolien, c'est aussi cautionner tout ce business dont personne ne peut plus ignorer qu'il n'a rien d'écologique :

- le concept de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent requiert des dispositifs de substitution pollués. Comme chacun sait, le vent souffle aléatoirement, à cours inconnu, la production des aérogénérateurs est donc intermittente. Pour assurer la stabilité du réseau électrique français, des centrales notamment à gaz et à charbon, fortement émettrices de dioxyde de carbone dans l'atmosphère prennent le relais.

- c'est le consommateur, abonné à EDF ou autres prestataires, qui paie sur sa facture d'électricité la taxe CSPE (Contribution au Service Public d'Electricité) pour la promotion de ces projets non écologiques.

- ce sont bien sûr les promoteurs à qui profite ce système. Ceux-ci lèvent des fonds colossaux, constituent des fortunes, grâce au tarif de revente préférentiel de l'électricité produite par leurs aérogénérateurs qu'EDF a pour obligation de racheter à un prix 2 fois supérieur au marché, cf arrêté tarifaire gouvernemental :

<http://www.ventdecolere.org/actualites/tarif-1-7-2014.pdf>

Quelques jurisprudences pour mémoire :

Ce ne sont que 6 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 la justice administrative, code de l'environnement.

- Le Tribunal de Grande Instance 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 08/02/2010, 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 sa 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 cf 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 23 000€, 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 à 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.

- 21/02/2015. Trois élus sont poursuivis pour à la fois avoir signé une promesse de bail emphytéotique avec la société chargée d'implantation du parc éolien contesté à cheval sur BLANZAY et ROMAGNE, et participé aux réunions validant la zone du futur site et le permis de construire. « Ces trois élus ont participé aux délibérations pour le vote de la zone de développement éolien (ZDE) et le permis de construire alors qu'ils avaient signé des promesses de bail pour des terrains leur appartenant ou appartenant à des proches ». Me De BORDINAT.

Ils sont donc soupçonnés d'avoir eu un intérêt financier dans cette affaire qui voit leur renvoi en justice, non pas sur une citation directe des plaignants, mais sur une décision du parquet après enquête des gendarmes.

Les propriétaires doivent avoir conscience que leur signature les engage bien au-delà de ce qu'a bien voulu leur dire le promoteur, car ce n'était pas simplement juste pour une étude.

Le promoteur 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 interlocuteurs et pas seulement de SOLVEO !