



C'est une relation contractuelle clairement déséquilibrée

Une fois que le propriétaire a signé le contrat avec l'opérateur, il ne peut plus revenir dessus, même s'il est très défavorable à ses intérêts. Il est extrêmement difficile d'apporter la preuve de clauses léonines [qui attribuent la « part du lion » à l'un des contractants, déséquilibrant de manière significative la situation, Ndlr]. L'accord du propriétaire sera toujours mis en valeur dans la rédaction des clauses. En cas de conflit, l'opérateur, qui ne veut pas de vague au tribunal, cherchera souvent à

transiger. Le propriétaire n'obtiendra rien sur le plan financier, au mieux l'abandon du projet, avec l'aide d'une association. En revanche, il est fréquent que la société contractante soit cédée avant que la promesse n'arrive à son terme, sans que le repreneur ne manifeste sa volonté de conclure le bail emphytéotique définitif avec le propriétaire dans le délai convenu. Celui-ci a alors intérêt, s'il veut se désengager, à faire le mort...

ÉMILY CALLEDÉ-AUVRAY, avocate au barreau de Paris

OCCUPER / UNE ÉOLIENNE SUR VOTRE TERRAIN ? RÉFLÉCHISSEZ BIEN !



REPÈRES

LES 5 CLAUSES QUI FÂCHENT

Certaines clauses du bail ou de la convention de mise à disposition du terrain pénalisent les propriétaires et les riverains. Mieux vaut donc en saisir l'enjeu pour faire revoir sa copie au promoteur ou renoncer à la signature. PAR MARIANNE BERTRAND

1 L'EXCLUSIVITÉ DE L'OPÉRATEUR

Cette clause interdit au propriétaire d'étudier les offres des autres opérateurs du marché, au stade de la promesse de convention de bail et de la mise à disposition du terrain, et pendant toute sa durée (de 8 à 10 ans en moyenne).

- ▶ L'exclusivité s'étend à toutes ses parcelles situées dans un rayon de plusieurs kilomètres autour du projet, même celles que le promoteur n'a pas ciblées au départ (non mitoyennes de la zone).
- ▶ Elle bénéficie aux repreneurs éventuels (souvent étrangers) de l'opérateur.

2 LE REMPLACEMENT POSSIBLE DE L'OPÉRATEUR

Cette clause permet la revente en cascade de sociétés exploitantes, après notification au propriétaire de la substitution.

- ▶ Le propriétaire se voit imposer un contractant qu'il n'a pas choisi.
- ▶ Il est privé de tout recours envers la société d'origine. Un risque pèse à l'échéance du bail, pour lui ou ses héritiers, en cas d'insolvabilité de la société tierce qui exploitera alors les éoliennes.

3 L'INTERDICTION DE PLANTER

Cette disposition empêche le propriétaire de planter arbres et haies pendant toute la durée du bail, le contraignant à laisser son terrain vierge (une fois arasé par le promoteur). Pourtant, un arbre ne peut gêner le fonctionnement d'une éolienne qu'à partir de 20 mètres de hauteur. Cette prohibition vise à empêcher que les oiseaux et chauves-souris ne reviennent sur le zonage de l'opérateur (obstacles à l'agrandissement et au repowering, voir le point 4).

- ▶ Aucune contrepartie financière n'est prévue au contrat malgré la perte de valeur de la parcelle.

4 LE RENOUELEMENT DES ÉOLIENNES

La société exploitante a la faculté de rééquiper son parc éolien avec des machines plus performantes (repowering), sachant que leur durée de vie est de toute façon limitée à 20 ans en moyenne (pour la génération actuelle).

- ▶ Les installations sont alors modifiées selon les critères de l'exploitant, sans concertation avec le propriétaire bien que la surface engagée, la puissance et la hauteur évoluent.
- ▶ Le propriétaire n'a aucune garantie que des mâts d'éoliennes seront à nouveau implantés sur son terrain. Le bail emphytéotique serait alors résilié partiellement, avec maintien des servitudes.

5 LE DÉMANTÈLEMENT DES INSTALLATIONS

Cette obligation, encadrée par la loi, incombe à la société d'exploitation au moment de la cessation du parc. Elle porte sur les installations et l'excavation des fondations en béton.

- ▶ Une provision financière est prévue (garantie bancaire) à la mise en service du parc, calculée selon la puissance de l'éolienne (50 000 € par mât de 2 MW et 25 000 € par MW supplémentaire). Mais elle est sous-évaluée par rapport à la réalité (jusqu'à 400 000 € par éolienne).
- ▶ Le coût final des travaux revient, en cas de dépassement, au propriétaire (ou à ses héritiers).
- ▶ Les clauses du bail emphytéotique, reprenant strictement la loi, ne prévoient aucune obligation de remise en état finale de la parcelle.
- ▶ Sa perte de valeur n'est pas non plus prise en compte. La question de la dépollution des sols (huile de turbine d'éolienne) n'est pas envisagée.



Le contrat éolien : principaux éléments à vérifier



Le bail

- résiliation du bail entre bailleur et fermier
- signature d'un bail de droit commun entre propriétaire et éolien
- convention d'indemnisation entre fermier et éolien



Les indemnités

- éolienne
- poste de livraison
- dégâts aux cultures pendant travaux
- passage des câbles
- surplomb
- chemin d'accès
- impossibilité de construire



A la fin de l'activité

- démantèlement de l'éolienne
- remise en état du terrain
- garanties financières pour la remise en état

A SAVOIR

- surface à déduire de la surface déclarée pour les primes annuelles (DPU, ICHN...)
- loyers perçus soumis à l'impôt
- incidence sur l'impôt sur le revenu

5 ans d'étapes opérationnelles

Analyse de préféabilité

Etude de faisabilité
6 à 12 mois

Conception du projet
6 à 18 mois

Procédure d'autorisation
**5 à 12 mois...
Sauf si recours**

Construction
6 à 12 mois

Mise en service et exploitation

Environ 60 mois