

Questions à se poser avant de signer un bail éolien

A quoi m'engage ma signature ?

- Une promesse de bail n'est pas un simple accord de principe mais un engagement définitif si le projet aboutit (promesse de bail vaut bail)
- En moyenne 7 ans pour la promesse, sans garantie de réalisation du projet, avec peu ou pas d'indemnités.
- Pour le bail emphytéotique, 18 ans renouvelable

Savez-vous que vous risquez de devoir indemniser les riverains en cas de troubles anormaux de voisinage ?

- Nuisances acoustiques
- Conséquences sanitaires sur les humains et les animaux
- Perte de valeur immobilière

Qui supporte le démantèlement des machines en fin de vie ?

- Tout comme pour la remise en état du site, le démantèlement est réglementé par le code de l'environnement et la loi oblige l'opérateur à l'assurer (législation ICPE)
- 50 000 € sont provisionnés par le promoteur auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation pour un coût réel beaucoup plus important

Que se passe-t-il en cas de faillite de la filiale ?

Etes-vous prêt à assumer le risque de payer l'écart avec le coût réel ?

Avez-vous bien lu les clauses du contrat ?

- La faculté de substitution de promoteur (vente du projet à un autre promoteur)
- Les contraintes en cas de vente du terrain
- Les obligations imposées à vos successeurs
- Les conditions de remise en état du site
- Les conditions de garantie d'exécution et de démantèlement
- Impossibilité de rompre le contrat avant le terme choisi par le promoteur
- La réitération en cas de repowering (renouvellement)

Connaissez-vous les implications fiscales et sociale

- Conséquences sur l'impôt sur le revenu (loyer, CSG, CRDS)
 - La parcelle (ou la partie de la parcelle concernée) sort du régime agricole et change de destination pour les impôts : elle devient « terrain bâti industriel »
 - La taxe foncière est payée par le promoteur
 - Modification des droits à PAC, production, plan d'épandage
- Ce que prend en charge le promoteur doit être mentionné**