

PROJET ÉOLIEN

PROPRIÉTAIRES FONCIERS, UNE PROMESSE DE BAIL VAUT BAIL !

UNE PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE, à première vue très alléchante, va vous être proposée pour installer des éoliennes sur une ou plusieurs parcelles dont vous êtes propriétaire. Vous disposerez de très peu de temps de réflexion avant de signer cette promesse de bail. Pourquoi tant d'empressement ?

Cette promesse de bail emphytéotique engage la surface totale cadastrée de la parcelle concernée par le projet éolien, et **CETTE PROMESSE DE BAIL VAUT BAIL**. Sa signature est **IRRÉVOCABLE**.

LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE est d'une durée de 18 à 99 ans, précisée sur le contrat. Il faut savoir que dans le cas des parcs éoliens, le locataire-promoteur éolien rédige le bail emphytéotique à son avantage exclusif et vous devrez en accepter toutes les clauses. Partout en France, 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.

ATTENTION AUX CONSÉQUENCES POUR LES PROPRIÉTAIRES ET EXPLOITANTS AGRICOLES

L'engagement du propriétaire terrien peut être très lourd de conséquences pour lui, sa famille, ses héritiers, ses futurs acquéreurs en cas de vente, pendant et au terme du bail emphytéotique.

Dans le cadre d'une revente de l'exploitation, le détenteur du bail emphytéotique dispose du droit de préemption qu'il exercera, et à son prix, s'il pressent que l'acheteur entend dénoncer son bail. De même pour une reprise d'exploitation par un enfant.

Il faut savoir qu'en signant une promesse de bail pour l'installation d'éoliennes sur leurs terrains, les propriétaires bailleurs donnent aux locataires :

- La promesse de bail emphytéotique, qui est un acte définitif et irrévocable.
- Le droit de devenir quasi-propriétaire.
- Le bailleur s'oblige à lever le ou les hypothèques s'il y en a.
- Le bailleur s'interdit de récupérer son propre bien pendant une période de 18 à 99.
- Le bailleur donne le droit d'hypothèque au locataire sur son bien. Ce droit pouvant être saisi.
- Le bailleur donne au locataire le droit de louer ou de sous louer sans son accord.
- Le bailleur donne l'autorisation de construire une ou plusieurs éoliennes industrielles (en production ou non) à 500 m de toutes maisons d'habitation ou à 300 m d'un élevage.

ATTENTION AUX FRAIS CACHÉS :

- La parcelle sort du régime agricole,
- Amputation des DPU,
- Nouvel impôt foncier sur un terrain devenant « BATI INDUSTRIEL ou COMMERCIAL »,
- Impôts sur le revenu des loyers, CSG, CRDS,
- Nouvelle assurance recours et responsabilité civile.
- Modification des droits à PAC, production, plan d'épandage...