

Le bail emphytéotique et les promesses de bail

Au tout début du processus le développeur cherche à « sécuriser le foncier », ce qui est assez logique dès lors que les machines qu'il projette ont nécessairement une assise au sol.

Trois moyens sont théoriquement possibles :

1. Acheter les terres

C'est difficile, parce que le nombre et l'emplacement des éoliennes, l'implantation du poste de livraison et la détermination des servitudes nécessaires ne sont pas encore déterminées. Les implantations des installations ne pourront en effet être définitives qu'une fois les études de faisabilité réalisées et une fois les autorisations administratives délivrées.

2. Signer des baux à construction

Ici aussi c'est difficile, parce qu'un bail à construction érige en condition essentielle et déterminante du contrat la réalisation effective de la construction.

3. Signer des baux emphytéotiques

C'est la solution que le promoteur retient toujours, parce qu'elle comporte deux avantages :

- le bail emphytéotique laisse une liberté quasi-totale à l'opérateur de donner suite ou de ne pas donner suite : c'est lui qui a le choix final de la parcelle parmi les promettants, ce qui est souvent à l'origine de conflits entre promettants.
- cette solution peut commencer par une simple promesse de bail, qui en réalité vaut bail définitif comme il est précisé quelque part dans la promesse de bail

Cette promesse de bail vaut bail définitif, comme il est confirmé par deux documents officiels :



un guide signé par le Préfet de l'Aveyron

A quoi m'engage ma signature ?

- Une promesse de bail n'est pas un simple accord de principe mais un engagement définitif (promesse de bail vaut bail)
- En moyenne 7 ans pour la promesse, sans garantie de réalisation du projet, avec peu ou pas d'indemnité
- Bail emphytéotique de 24 à 99 ans renouvelable
- Le bail est cessible et nantissable sans avis du bailleur

Etes-vous prêt à bloquer ces parcelles sur plus de 40 ans au profit d'un inconnu ?

un guide signé par la Région Hauts-de-France

La promesse de bail est signée par le propriétaire et par son exploitant s'il est différent. Si le moment venu ils refusent de « réitérer », autrement dit de signer le bail lui-même, le propriétaire et l'exploitant s'exposent à de lourdes sanctions pécuniaires.

Dès qu'il a la maîtrise du foncier, l'opérateur peut présenter son projet.

En signant une promesse de bail, le propriétaire et l'exploitant se mettent en risque, sans en avoir eu pleinement conscience, de devoir indemniser les riverains contre d'éventuels troubles anormaux du voisinage (TAV) :

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

Selon l'article 544 du code civil, nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage. Et, comme il est reconnu par la jurisprudence (y compris implicitement par la récente décision CA Rennes - 12 mars 2024 / n° 17/03596), le propriétaire du fond engage sa responsabilité de plein droit à raison du trouble anormal causé par son locataire.

Quelques dérives bien connues d'ententes pouvant être qualifiées de secrètes :

- le promoteur demande au propriétaire ayant signé une promesse de bail de ne pas en parler autour de lui
- le promoteur demande au maire de n'en pas parler : « *ça pourrait créer des problèmes inutiles, vous comprenez, parce que finalement ce n'est qu'un projet et ce n'est pas sûr qu'il se fera, il sera bien temps d'en parler après* ». Alors, le maire comprend, et ne dit rien, ou bien il en parle seulement à son adjoint en lui demandant de ne pas en parler autour de lui, *c'est trop tôt tu comprends ?* Et l'adjoint comprend, bien sûr.