

Bail emphytéotique ou bail à construction Éolien

Le bail

Le bail à construction ou le bail emphytéotique sont des baux immobiliers de très longue durée, (18 à 99 ans en France) qui confère au preneur un droit réel sur la chose donnée à bail, à charge pour lui d'améliorer le fonds et de payer un loyer, les améliorations bénéficiant au bailleur en fin de bail sans que ce dernier ait à indemniser le locataire.

La situation des parties, dans un bail emphytéotique, est particulière puisque le locataire se voit reconnaître un droit réel sur le bien qui lui est donné à bail. Le locataire est un quasi-propriétaire du bien qui lui est donné à bail. Il peut vendre ou hypothéquer librement la promesse ou le bail lui-même,

https://fr.wikipedia.org/wiki/Bail_emphytéotique

Le locataire a notamment la possibilité de céder ou d'hypothéquer son bail sans accord du propriétaire du terrain.

Le cas de l'éolien en France

Pour les projets éoliens en France les clauses les plus courantes sont :

- désignation des surfaces occupées par l'éolienne lors des travaux puis en fonctionnement,
- Les voies d'accès,
- Le loyer qui ne sera reçu que lorsque les éoliennes seront effectivement en production
- La durée du bail, les conditions de prolongation éventuelles, très complexes avec parfois des clauses de sortie unilatérales pour le locataire,
- L'engagement du promoteur à démolir les éoliennes en fin de bail selon la loi, voir fiche démantèlement.

Dans son utilisation normale, le bail emphytéotique permet au propriétaire de récupérer en fin de bail les aménagements faits sur son terrain, le plus souvent des immeubles, qui ont une valeur certaine. Dans l'usage qu'en font les promoteurs éoliens, en fin de bail le terrain ne contient qu'une machine géante obsolète et potentiellement dangereuse qu'il faut démolir.

Fonctionnement dans le cas de l'éolien en France

Phase 1 La promesse de bail

La première tâche d'un promoteur éolien, avant toute étude détaillée, est de sécuriser des droits fonciers à moindre coût. Il fait donc signer des promesses de bail emphytéotique, à transformer en bail emphytéotique si le projet se réalise.

- Date : avant même toutes études, simultanément à l'information du conseil municipal, les promoteurs éoliens font signer aux propriétaires de terrain des promesses de bail emphytéotique.
- Durée : en général 5 ans, avec prolongation sauf dénonciation pour 2 périodes de 1 an, et même parfois prolongation des délais en cas de recours judiciaire contre le projet.
- **Rémunération : nulle ou symbolique.**
- Possibilité de renoncement par le promoteur éolien : si le projet ne peut pas être réalisé, le

Bail emphytéotique ou bail à construction Éolien

promoteur peut abandonner la promesse par une simple lettre recommandée.

- Possibilité de renoncement par le propriétaire : aucune, « promesse de bail vaut bail », sauf à démontrer une faute juridique dans des procès interminables et coûteux .

- Possibilité pour le promoteur de revendre librement cette promesse, sans consultation ni recours possible du propriétaire du terrain. Le promoteur qui signe le bail ne sera peut-être pas le constructeur des éoliennes, qui ne sera peut-être pas l'exploitant ensuite.

- La promesse prévoit les principales clauses du bail définitif : loyer, durée du bail ...

- La promesse ne désigne pas toujours l'emplacement précis de l'éolienne qui pourra n'être fixé qu'à la fin de l'étude du projet.

- La promesse de bail contient le plus souvent un engagement du propriétaire à faciliter l'étude, l'obtention des autorisations et la construction des éoliennes.

Phase 2 Le bail.

Lorsque le promoteur est prêt à construire les éoliennes, c'est à dire qu'il a obtenu les autorisations administratives et une date certaine pour la connexion des éoliennes au réseau, il demande au promettant la signature du bail définitif. La signature du bail définitif se fait donc des années après la signature de la promesse, sinon jamais en cas de refus du préfet ou d'annulation de l'autorisation par le Tribunal administratif

La promesse de bail a généralement été cédée à une société de projet filiale du promoteur ou d'un investisseur nouveau, Le signataire du bail est donc la plupart du temps une petite société de projet au capital incertain (quand il n'est pas négatif !), criblée des dettes nécessaires au financement des éoliennes ou simple coquille vide louant les éoliennes à des sociétés financières. Le risque financier est réel, il n'a pas été exposé lors de la signature de la promesse quelques années avant.

Certaines difficultés apparaissent lorsque les clauses du bail sont différentes de celles de la promesse voir :

<http://www.ventdecolere.org/justice/Baux-emphytéotique-TGI-St-Quentin-dec-2013.pdf>

Phase 3 Fin de bail

Un bail emphytéotique doit être au minimum de 18 ans.

Les baux éoliens proposés ont en fait des durées variables selon des conditions de prolongation ouvertes au seul promoteur. Les procédures de refus de prolongation pour le propriétaire du terrain sont complexes et peu claires.

Le promoteur s'engage à démanteler les éoliennes en fin de bail dans la limite de ces obligations légales (voir fiche démantèlement).

Ce que l'on constate aujourd'hui : les exploitants éoliens veulent installer des machines plus puissantes en cours de bail, avec des socles plus importants qui doivent être installés sur un autre emplacement. Il est difficile au propriétaire du terrain de s'opposer à la modification.

Bail emphytéotique ou bail à construction Éolien

Cas des terrains publics

Certains projets éoliens sont réalisés sur des terrains publics. Aujourd'hui les procédures suivies sont celles du domaine privé, les contrats de gré à gré sont possibles avec la seule approbation à posteriori du conseil municipal.