

## Alerte aux propriétaires qui louent leurs terrains à des promoteurs éoliens

### Les baux et leurs servitudes

Les propriétaires des terrains visés sont en majorité peu informés des contraintes qu'ils acceptent en louant leur terrain.

Les promesses de bail sont assorties de nombreuses servitudes qu'il est bon de connaître dans le détail avant de signer sur un coin de table. Appâtés par les sommes proposées à la location de leurs terrains, les propriétaires fonciers ne prennent pas le temps d'analyser dans le détail les clauses du bail emphytéotique qui leur est proposé.

En tant que Maire d'une commune vous avez la possibilité d'alerter à l'avance vos conseillers municipaux, les propriétaires et éventuellement leurs fermiers sur les quelques points majeurs que nous vous présentons.  
(La liste n'est pas exhaustive)

Sur l'**impossibilité de changer aucune clause** de ces contrats préétablis, ceci à la demande des banques qui prévoient déjà la possibilité de revente en cas de défaut de la société d'exploitation

Sur la « **clause de confidentialité** » consistant à confisquer leur liberté de parole et à imposer le secret sur l'existence même de cette promesse.

Sur la « **clause de prorogation** » impliquant un engagement de droit réel de très long terme, jusqu'à souvent 80 ans, faisant porter une créance sur plusieurs générations d'ayants droits ou acquéreurs.

Sur la clause de « **conciliation des droits** » qui consiste à partager autoritairement par moitié les revenus avec le fermier qui ne partagera, lui, jamais les risques et responsabilités pour trouble anormal du voisinage et dépollution finale.

Sur ladite « **faculté de substitution** » permettant les reventes successives des sociétés exploitantes, jusqu'à finir on ne sait où, et finalement disparaître à l'échéance du bail, avec les risques afférents

Sur la clause « **d'autorisation d'installation de faisabilité** » qui offre au promoteur à prix réduit et via la pose d'un mat de mesure (par ailleurs non obligatoire), le financement garanti des banques.

Sur la très discrète « **clause d'exclusivité** » permettant l'aliénation de jouissance, dans un rayon de plusieurs kilomètres, au-delà même des parcelles citées au bail, appartenant soit au propriétaire soit au fermier au profit exclusif des promoteurs. Exclusivité monnayable par le promoteur à tout instant sans consultation du propriétaire.

Sur la « **clause de non aedificandi** » interdisant toute possibilité d'investissement et toute construction future, afin de garder la disponibilité des terrains pour le déplacement des machines de deuxième, troisième génération...

## **Alerte aux propriétaires qui louent leurs terrains à des promoteurs éoliens**

Sur la clause dite « **servitude de rendement** » qui les interdit toute plantation d'arbres et haies, afin de laisser le territoire vierge et disponible pour ne pas entraver les futurs projets de repowering.

Sur la fameuse « **garantie de démantèlement** » sous-évaluée et réduite à une caution bancaire à bas cout. En cas d'impossibilité de retrouver le dernier interlocuteur éolien disparu, le coût de ce chantier reviendra de droit et de fait au propriétaire, « jusqu'à épuisement de ses ressources, puis aux administrations.

**Sur les répercussions fiscales et financières**, loin d'être claires comme la requalification de la nature du terrain et ses conséquences en termes de taxes et droits de mutations.

**Maires et conseillers municipaux devraient connaître la teneur des baux impactant leur territoire en termes de durée et d'espaces contraints.**

\*Document à télécharger: « [paroles d'un propriétaire](#) »

**Jean-Louis Butré**

**Président**

**06 980 99 38 08**

**Hervé Texier**

**Vice Président**

**06 89 58 70 27**

Fédération Environnement Durable

<https://environnementdurable.org>  
[contact@environnementdurable.net](mailto:contact@environnementdurable.net)