

LES ORGANISATIONS D'EXPLOITANTS AGRICOLES CONTESTENT LES BAUX EMPHYTEOTIQUES PROPOSES PAR LES PROMOTEURS D'EOLIENNES :

Les Sociétés qui exploitent les éoliennes ont des soucis. Déjà le 5 Avril dernier, la Cour Administrative d'Appel de Lyon, saisie d'un appel contre un jugement du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand, a poursuivi les avancées jurisprudentielles déjà constatées à Douai. La Juridiction Lyonnaise a décidé que les Permis de Construire de plusieurs éoliennes étaient divisibles.

Elle a fait application de la notion d'erreur manifeste d'appréciation an matière de sécurité au regard de l'article R 111 – 2 du Code de l'Urbanisme lorsque des maisons d'habitation sont trop proches. Bref, la doctrine jurisprudentielle se développe et s'affirme.

LES PROBLEMES FINANCIERS ET DE MONTAGES JURIDIQUES QUI SE DESSINENT :

Pour implanter une éolienne, il faut de l'argent que l'on demande à un banquier lorsqu'on n'a pas de fonds propres. Le banquier veut des garanties. Que lui donner puisque le terrain reste au propriétaire ? Les exploitants d'éoliennes et les banques ont donc imaginé de faire signer aux propriétaires des baux emphytéotiques. Essentiellement parce qu'une emphytéose, c'est-à-dire un contrat de très longue durée, est un droit réel d'après le Code Civil. On peut donc l'hypothéquer. Tout cela est bel et bon mais pour que le contrat de bail constitue pour le locataire un vrai droit réel sur lequel on peut asseoir une vrai hypothèque, il faut que la jurisprudence de la Cour de Cassation en la matière, soit respectée. Cette jurisprudence n'a pas changé depuis un Arrêt de la troisième Chambre Civile du 16 Avril 1970. Les critères sont les suivants : ... « **Une faible redevance versée au Bailleur qui, en compensation, devient propriétaire à l'expiration du bail des constructions édifiées sans indemnité** ».

UNE FORTE REDEVANCE :

Or, la plupart des contrats qui courent la France prévoient une forte redevance pour le Bailleur et le démontage de l'installation à la fin du Bail. Ces contrats comme l'a souligné récemment la Fédération des Syndicats d'Exploitants Agricoles, sont tous requalifiables en d'autres types de contrat. Jusqu'à présent, du côté des banquiers et des exploitants éoliens, on fait semblant de ne pas voir une réalité juridique indéfendable. En effet, si les contrats sont requalifiés il n'y a plus de droit réel et donc plus d'hypothèques. Les banques n'ont plus de garanties et se trouvent finalement en infraction avec les règles Européennes qui exigent d'elles un ratio de liquidité appuyé sur un quota hypothécaire, lequel doit permettre une vraie concurrence entre elles.

Source : vents de colère/patrimoine de France.