

**Sujet :** [INTERNET] EP St Sulpice Les Feuilles 87

**De :** Thierry DUBRAC <thierrydubrac.bournazeau@orange.fr>

**Date :** 22/12/2021 11:52

**Pour :** pref-enquete-publique@haute-vienne.gouv.fr

Messieurs les Commissaires Enquêteurs,

Veillez prendre en compte notre observation.

Le promoteur dispose de la connaissance, mais ne la partage pas avec les propriétaires fonciers.

Nous joignons un texte "bail emphytéotique", et un exemple "arrêt de la cour de cassation", qui démontre la responsabilité d un propriétaire.

Acceptez notre reconnaissance pour votre tâche, et nos salutations distinguées.

LENA

— Pièces jointes : \_\_\_\_\_

|  |           |
|--|-----------|
| bail emphyteotique (1).odt                                 | 30 octets |
| arret c cassaton Propriétaires du foncier responsables.pdf | 30 octets |



L'ENVIRONNEMENT, NOTRE AVENIR – LENA

Bournazeau 23160 Azerables

Association n°w232005840 - adhérente à la FED

[lenvironnementnotreavenir@gmail.com](mailto:lenvironnementnotreavenir@gmail.com) 05-55-63-08-03

Mesdames, Messieurs,

Veuillez considérer nos observations suivantes :

Les zones constructibles en éoliennes sont situées à plus de 500 m des habitations, à la condition ou les propriétaires fonciers signent des accords avec le promoteur d'aérogénérateurs. Lorsqu'un propriétaire accepte la construction d'une éolienne (une ou plusieurs machines) sur son terrain, il signe une promesse de bail emphytéotique.

#### **1ere remarque :**

Le prix du loyer perçu s'élève, en principe à un montant annuel supérieur au prix de la terre. Ce loyer est forfaitaire (fixe), parfois il est fonction de la quantité d'électricité produite par l'éolienne. La moyenne de production électrique d'une éolienne est environ de 21 % de sa capacité. Une machine de 5 mégawatts produit donc environ (x 21 %) 1,05 Mégawatts.

Le montant de ce loyer versé par le locataire a des conséquences réductrices sur les avantages des GFA, et des déclarations de surface PAC, puis sur l'imposition (impôts), dont taxes sur revenus industriels.

En somme le montant du loyer sera une somme brute, est loin d'être nette.

#### **2eme remarque :**

La promesse de bail emphytéotique signée, voit un dédit limité à 7 jours.

L'abandon des accords au bout des 5 premières années n'est possible qu'à la condition ou les travaux n'ont pas commencé. La pose d'un mât de mesure constitue un début de travaux.

La promesse de bail emphytéotique vaut bail.

La durée de celui-ci est supérieure à 19 ans, il procure au locataire des droits, à peu près semblables à ceux du bailleur (propriétaire).

Ce bail est nantissable par son bénéficiaire. Il est cédable (vendable à un tiers par le locataire).

#### **3eme remarque :**

Les aérogénérateurs, comme toute machine, s'usent dans le temps. La courbe de production est connue, elle s'amenuise dans le temps, c'est logique.

Les contrats de rachat de l'électricité sont établis pour 15 ans. EDF rachète à des prix avantageux (directives gouvernementales) l'électricité aux exploitants éoliens.

Ces accords de 15 années sont à rapprocher de la durée des mandats politiques. Un président de la République est élu pour 5 ans, les gouvernements seront donc au moins aussi nombreux que le nombre de mandats présidentiels.

Ces décisions de rachat à prix privilégié de l'électricité éolien, sont soumises aux directives des élus précités...

En Allemagne, ce rachat est actuellement au prix du marché de l'électricité, c'est-à-dire, que les autorités ont cessé de payer cette énergie à un prix généreux au profit des exploitants éoliens, provoquant l'arrêt des installations d'éoliennes sur leur territoire Allemand, nous semble-t-il !

Dans ce pays, la facture d'électricité est environ du double de celle payée par les Français. Les émissions de CO2 responsables du dérèglement climatique sont largement plus élevées également. Que ceux qui ne sont pas convaincus, fassent l'effort d'aller vers les études, l'information.

Dans peu de temps, si nous continuons comme actuellement, nous allons dépasser ces voisins européens. C'est regrettable !

#### **4e remarque :**

Lorsque les éoliennes auront vécu plus de 15 ans, l'arrêt de rachat de l'électricité éolien et l'usure des machines, rendra sans bénéfice, voire déficitaire cette exploitation, que pensez-vous que fera l'exploitant (locataire) ? La vente du bail à une société (qui n'aura aucun lien avec celle d'origine) n'expliquerait elle pas les raisons pour lesquelles les promoteurs d'origine n'achètent jamais le terrain ?

Plus de contrat de rachat d'électricité à prix surévalué, une éolienne usée, un coup de maintenance élevé et un déficit comptable, impliquent la disparition d'une telle société (dépôt de bilan). Le bailleur/propriétaire deviendra ainsi le possesseur de l'ensemble industriel, le seul identifiable pour pratiquer au démantèlement...

La réserve financière obligatoire, additionnée des loyers perçus ne suffiront pas à régler le montant, le coût de la dépollution, et du démantèlement du site. La capacité financière du propriétaire (du foncier) épuisée, qui paiera le surplus des dépenses ?

La loi de 2020 indique l'obligation du promoteur constructeur à régler ce montant. Hors, qui peut prétendre faire payer une société qui ne serait plus propriétaire de ce qu'elle a vendu ?!

Actuellement, Les promoteurs qui, détruisant des éoliennes pour en réimplanter de nouvelles à proximité, démantèlent des machines d'une taille et d'une puissance ancienne et ridiculement petite comparées à celles actuelles. L'obligation de destruction du socle en béton n'est obligatoire que depuis 2020, cette loi n'est pas rétroactive !

Ces nouvelles éoliennes bénéficieront, encore, mais nous espérons pour un temps réduit, de rachat privilégié de l'électricité.

Les aérogénérateurs en projet ne bénéficieront pas de ce renouvellement !

#### **5eme remarque :**

Lors d'une enquête publique récente, un commissaire nous a indiqué sa fonction d'information vers le public. Il était très attaché à la seule existence de la loi de 2020 quant au financement du démantèlement.

Nous souhaitons ainsi apporter notre réflexion sur le bail emphytéotique et ses conséquences.

#### **6e remarque :**

Il faut être contre le droit de propriété pour accepter globalement les conséquences évoquées. Il ne faut pas vouloir envisager les conséquences financières, du prix de l'énergie électrique et du démantèlement futur pour refouler nos propos.

Il ne faut pas admettre les problèmes, des acquis du travail de ces propriétaires et des exploitants agricoles, du manque d'information vers ces bailleurs entraînés dans des situations futures d'anéantissement, des seules solutions venues du ciel, pour accepter.

La signature de promesse de bail emphytéotique, par des propriétaires non informés des conséquences de cet engagement, résulte de démarchages à domicile. Ce travail de plusieurs années de mise en confiance des propriétaires par les promoteurs intervient bien avant la connaissance des projets par le public. Le désire d'occulter ces dites conséquences porte un nom .

**7eme remarque :**

Informé, c'est notre devoir.

Un nom commun ne peut pas être « subjectif », en français. Ni les paysages ni l'information ne sont subjectifs, mais la méthode qualificative peut l'être.

Ci-joint, un arrêt de la cour de cassation, qui révèle la responsabilité du propriétaire bailleur en ce qui concerne un bail emphytéotique.

Veuillez recevoir, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

T.DUBRAC, président de LENA

# Propriétaires éoliens : socles en béton, ferraillures et autres petits désagréments

Publié le 28 octobre 2012 par Ludovic Grangeon

Le site de <http://avocats.fr/space/benoit.coussy/tag/pollueur%20payeur/?orderBy=creationDate>

Benoit Coussy, avocat à Paris, confirme la très mauvaise surprise qui menace tout propriétaire accordant une location de son terrain à un promoteur éolien.

Les compromis des promoteurs éoliens « oublient » souvent de mentionner que le socle de béton de 800 à 2000 tonnes ancré dans le sol jusqu'à parfois 20 mètres, est appelé à rester en place, seul un décapage sommaire de surface étant prévu.

**Ce béton hautement ferrailleur engendre différentes pollutions du sous sol à long terme, notamment sur les ressources en eau. Le propriétaire sera donc seul responsable à terme.** Le coût d'enlèvement d'une tonne de béton étant environ de 340€ HT le m3, pour seulement quelques milliers d'euros de loyer, le propriétaire risque à terme une dépense de plusieurs centaines de milliers d'euros, avec les éventuels dommages à l'environnement qui lui seront demandés en plus ...

**La Cour de cassation a reconnu dans un arrêt n°860 du 11 juillet 2012 (11-10.478) la possibilité de demander au propriétaire d'un terrain ayant accueilli une ICPE d'éliminer les déchets**

La Cour de cassation a reconnu dans un arrêt n°860 du 11 juillet 2012 (11-10.478) la possibilité de demander au propriétaire d'un terrain ayant accueilli une ICPE d'éliminer les déchets, tout en fixant les limites de cette possibilité. Cette décision rejoint la jurisprudence du Conseil d'Etat en la matière.

En l'espèce, les propriétaires d'un terrain avaient donné à bail celui-ci pour l'exercice d'une activité de conditionnement et de commercialisation de produits chimiques, relevant de la législation sur les installations classées (ICPE). Le bail a été résilié et la liquidation judiciaire de la locataire clôturée pour insuffisance d'actifs. Or, des produits chimiques avaient été abandonnés sur le site dont les propriétaires avaient repris possession.

Le préfet, au titre de sa police spéciale, avait confié le soin à l'Ademe le soin de conduire les travaux d'élimination des déchets abandonnés. Or, après avoir mené à bien ces travaux, l'Ademe a assigné les propriétaires du terrain sur le fondement de l'article L.541-2 du code de l'environnement, afin qu'elles lui règlent la somme de 246.917 euros.

La Cour d'appel de Toulouse a rejeté la demande de l'Ademe au motif que les propriétaires « n'avaient pas, à l'occasion de la production de ces déchets, eu de pouvoir de contrôle et de direction sur l'activité qui les avait générés » et qu'elles n'avaient nullement contribué au risque de pollution puisque « **l'abandon des déchets sur le terrain ne leur était pas imputable** ».

La Cour de cassation a estimé que la cour d'appel a violé l'article L.541-2 du code de l'environnement interprété à la lumière des objectifs assignés aux Etats membres par la directive CEE 75 442 du 15 juillet 1975.

En effet, la Cour considère que « **en l'absence de tout autre responsable, le propriétaire d'un terrain où des déchets ont été entreposés en est, à ce seul titre, le détenteur au sens des articles L. 541-1 et suivants du code de l'environnement [...] à moins qu'il ne démontre être étranger au fait de leur abandon et ne l'avoir pas permis ou facilité par négligence ou complaisance** ».

Néanmoins, en l'espèce, la Cour rejette le pourvoi de l'Ademe au motif que les propriétaires du terrain ne pouvaient se voir reprocher un comportement fautif et confirme que la cour d'appel en a exactement déduit qu'elles n'étaient pas débitrices de l'obligation d'élimination de ces déchets et tenues de régler à l'Ademe le coût des travaux.

Pour la Cour, le propriétaire peut être détenteur des déchets qu'il n'a pas lui-même entreposé sur son terrain et donc être responsable de la remise en état de son terrain à deux conditions cumulatives :

- En l'absence de tout autre responsable identifiable ;
- A condition d'avoir été négligeant ou complaisant.

## 2. Des jurisprudences administratives et civiles concordantes

Cette jurisprudence est dans la droite ligne de celle du Conseil d'Etat.

En effet, par un arrêt du 26 juillet 2011 (Société Wattelez II), le Conseil d'Etat avait estimé que le maire, au titre de la police des déchets, pouvait imposer l'évacuation des déchets au propriétaire du terrain pollué à deux conditions (celles reprises par la Cour de cassation dans son arrêt du 11 juillet 2012):

- en l'absence de détenteur connu ;
- et en particulier s'il avait fait preuve de négligence.

Par un second arrêt du 23 novembre 2011 (req. 325334), le Conseil d'Etat a estimé qu'en cas de carence du maire, le préfet pouvait intervenir et exiger la dépollution d'un site, par son propriétaire, au titre de la police des déchets.

Toutefois, il faut bien noter que ce n'est pas en sa qualité de propriétaire que le propriétaire du terrain pollué peut se voir imposer l'obligation de remise en état mais en sa qualité de détenteur négligent des déchets présents sur son terrain.

## 3. Vers une plus grande obligation de vigilance du propriétaire

La décision de la Cour de cassation va donc dans le même sens que celle du Conseil d'Etat ce qui impose aux propriétaires une plus grande vigilance quant à l'utilisation de substances chimiques ou dangereuses sur leur terrain.

Les jurisprudences administrative et civile sont donc en conformité avec la décision du Conseil Constitutionnel, n° 2011-116 QPC, en date du 8 avril 2011, en vertu de laquelle, il résulte des articles 1 et 2 de la Charte de l'environnement que «chacun est tenu à une obligation de vigilance à l'égard des atteintes à l'environnement qui pourraient résulter de son activité ».

Ce contenu a été publié dans [France & éoliennes](#) par [Ludovic Grangeon](#), et marqué avec [béton](#), [nappes phréatiques](#), [pollution](#), [propriétaires](#), [socle béton éolienne](#). Mettez-le en favori avec son [permalien](#).