

« Compte rendu de notre AG de vendredi 22 février à Manses
TROYE D'ARIEGE : A qui va profiter l'argent des éoliennes ? »

LA FNSEA ALERTE LES PROPRIETAIRES

Publié le 4 mars 2013 | Par administrateur

Les baux signés par les propriétaires poseraient de sérieux problèmes?

Il risquent de faire réfléchir ceux qui avaient le désir de louer aux sociétés éoliennes.

(FNSEA de la Marne)

S'il avait bien été prévu la possibilité d'apporter des modifications au protocole signé le 24 octobre 2002 en fonction de son usage sur le terrain, la S.N.P.R. ne s'attendait pas à être saisie d'une proposition de révision complète d'un accord longuement négocié.

En effet, le S.E.R., plutôt que d'envisager des amendements au protocole initial, vient de vous présenter un nouveau contrat de bail emphytéotique ou de bail à construction.

Sur la qualification de ces baux

Il est évident que le bail emphytéotique destiné à l'implantation d'éoliennes risque d'être reconsidéré comme étant un bail à construction régi par les articles L.25-1 et suivants du Code de la construction (loi n°90-449 du 31 mai 1990 art.11 Journal Officiel du 2 juin 1990) :

« Constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. Le bail à construction est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes. Il est conclu pour une durée comprise en dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction ».

Un bail à construction-démolition ?

Est-il envisageable de conclure un bail à construction dans lequel le locataire s'engage à remettre en état le terrain, c'est à dire démolir ?

N'est-il pas contraire à l'essence même de ce bail ? Voilà une question qui reste ne suspend...

Attention ce bail confère un droit réel !

La subtilité de ce bail, tout comme le bail emphytéotique, réside dans le droit qu'il offre au locataire : un droit réel lui permettant notamment d'hypothéquer les constructions existantes et à venir pour justement le financer. Concrètement, le locataire emprunte à la banque qui prend une hypothèque sur les constructions à venir pour la durée du bail au risque du propriétaire.

En effet, si le locataire prend la fuite, le propriétaire se retrouve avec une éolienne non démontée et hypothéquée, sur un terrain bloqué pendant toute la durée du bail restant à courir, cela évidemment sans loyer !

Il n'est pas question pour la S.N.P.R. d'accepter de tels baux et cela même sous la pression financière des sociétés éoliennes.

Il n'est pas non plus question d'accepter un asservissement de nos terrains voisins selon le bon vouloir du locataire ainsi que de revenir sur des clauses négociées et notamment sur l'obligation de garantir le démantèlement des éoliennes en fin de bail.

Par contre, en fonction de son application, la S.N.R.P est disposée à aménager certaines clauses à condition de respecter l'équilibre du protocole et le respect de toutes les parties en cause.

Glossaire :

Le bail à construction

Le bail à construction est défini par le code de la construction et de l'habitation [2]. Cet impôt est dégressif si le bail a duré entre 18 et 30 ans. Au delà de 30 ans, il y a exonération.

Pour ce qui concerne la taxation des plus-values ([voir l'article sur les plus-values](#)), le délai exonératoire commence à courir à la date de remise des constructions au bailleur (fin du bail).

BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Bail de longue durée conclu à des conditions avantageuses pour le preneur, qui s'engage en contrepartie à effectuer les travaux d'amélioration du bien loué. Le bail emphytéotique fut longtemps envisagé comme une affaire purement jurisprudentielle, jusqu'à ce que la loi du 25 juin 1902 lui reconnaisse le caractère d'un droit réel. Ainsi le statut du fermage prévoit-il que, lorsque ce bail portera sur des biens ruraux, il sera soumis à toutes les règles des baux ruraux (renouvellement, droit de préemption).

Le bail emphytéotique est un contrat de longue durée ; cette durée ne peut être inférieure à dix-huit ans et peut atteindre quatre-vingt-dix-neuf ans. Originellement, il s'agit d'un contrat de défrichement, de mise en valeur du fonds, qui explique le caractère modique de la redevance, ou canon emphytéotique, due par le preneur. En cours de bail, le preneur bénéficie d'un droit de jouissance sur les lieux, plus étendu que celui du locataire ordinaire : il peut entreprendre n'importe quels travaux, sauf évidemment ceux qui diminueraient la valeur du fonds. Mais, à l'expiration du bail, les améliorations et les constructions deviennent la propriété du bailleur qui peut les conserver sans devoir aucune indemnité. Consentir un bail emphytéotique est un acte de disposition pour le bailleur, pour lequel est requise une capacité plus rigoureuse que pour le louage ordinaire. Le preneur a un droit de disposition sur ce bail ; il peut faire l'objet de saisie immobilière, d'hypothèque.

Textes de références

- Bail emphytéotique :
 - Articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural.
 - L 1311-1 et s du Code général des Collectivités Territoriales.
 - Loi n° 88-13 du 5 janvier 1988, d'amélioration de la décentralisation.
 - Loi n° 2002-1094 du 29 août 2002, d'orientation et de programmation pour la sécurité intérieure.
 - Ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006, relative à la partie législative du Code général de la propriété des personnes publiques.
 - Décret du 16 mars 1983, portant révision du Code rural en ce qui concerne les dispositions législatives relatives aux baux ruraux.
- Bail à construction :
 - Loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964, instituant le bail à construction et relative aux opérations d'urbanisme.
 - Décret n° 64-1323 du 24 décembre 1964.
 - Articles L 251-1 à L 251-9 et R 251-1 à R 251-3 CCH.