

LES STRATEGIES COMMERCIALES DES PROMOTEURS CE QU'ILS VOUS FONT SIGNER

Protégeons
nos espaces pour l'Avenir

mise à jour décembre 2016

LES RAISONS TECHNIQUES, ECONOMIQUES ET HUMAINES D'UNE OPPOSITION A DE NOUVELLES ZONES INDUSTRIELLES ÉOLIENNES DANS L'AVEYRON



FICHE 10 - LES STRATEGIES COMMERCIALES DES PROMOTEURS, ET CE QU'ILS VOUS FONT SIGNER

- A. DES STRATEGIES COMMERCIALES AGRESSIVES
- B. DES CONTRATS EXORBITANTS DU DROIT COMMUN

A. DES STRATEGIES COMMERCIALES AGRESSIVES :

Conscients d'une montée en puissance des oppositions à leurs projets, les promoteurs-exploitants-financiers déploient des stratégies commerciales de plus en plus agressives :

1. une discrétion qui confine au secret.
2. des pressions inadmissibles.

1. Discrétion et secret :

- **mensonge par omission :**

A minima c'est du mensonge par omission : le promoteur quand tout patelin il vient vous voir et vous faire miroiter des avantages mirifiques, il se garde bien de vous informer de la réalité des nuisances de toutes natures qui se produiront et vous embêteront, vous et vos descendants tout au long de vos vies.

Pourquoi les projets éoliens sont-ils toujours préparés en secret et maintenus dans le flou le plus longtemps possible ? C'est tout simplement parce que les promoteurs-exploitants-financiers espèrent éviter des contestations toujours possibles.

C'est là leur grande erreur : car en maintenant ces projets en dehors de toute concertation avec l'ensemble de la population concernée, ils créent des rumeurs et de la suspicion. Une fois que les projets sont déterrés, la rumeur se transforme inévitablement en zizanie : mais de cela ils n'ont cure, ce n'est pas leur problème que des familles et des voisinages unis depuis des générations se déchirent.

Aucune sensibilité humaine, seul leur importe l'argent : en vérité ce sont des monstres.

Ce qu'il faudrait obtenir des pouvoirs publics, c'est de :

- encadrer les modalités de consultation des propriétaires et exploitants par les promoteurs, en limitant celle-ci à une phase précise de la procédure et en limitant la portée effective des engagements contractuels pris à cette occasion.
- punir ceux qui ont l'audace de prospecter des propriétaires ou exploitants en amont de toute information de l'Administration (Direction Départementale des Territoires dépendant du Préfet).

• **ils ne disent pas la vérité sur les nuisances :**

✚ nuisances sonores (rappel, voir FICHE 4) :

Les mesures réalisées par les promoteurs pour démontrer, selon eux, l'innocuité des éoliennes, ne couvrent pas la totalité du spectre : ils « oublient » d'enregistrer les infrasons, qui sont LE PROBLEME au plan sonore. Sans parler des nuisances visuelles : effet stroboscopique, etc.

✚ servitudes, emprises et problèmes de déconstruction :

La réalité des problèmes est la suivante :

- votre bien est désormais grevé de servitudes y compris des droits d'accès pour la maintenance des installations, et votre exploitant va devoir résilier son bail sur les emprises, à vos frais bien évidemment. *Naturellement, le contrat prévoit un droit de préemption du promoteur-exploitant-financier, et un droit de regard de sa part sur tout changement pouvant survenir dans les baux en cours : durant la phase intermédiaire, propriétaire, usufruitier et exploitant ne peuvent consentir sur les parcelles et sur les emprises que des droits d'utilisation précaires sans relation avec l'exploitation éolienne.*
- des incertitudes liées à la déconstruction :
 - le démantèlement exigé par la réglementation applicable aux installations classées ne sera que partiel, car il pourra subsister l'essentiel du massif en béton.
 - le coût du démantèlement pourra se révéler supérieur aux 50 000 euros de référence. En cas d'échec financier, la société exploitante n'aura pas suffisamment d'actifs pour faire face à ses obligations, dans la mesure en effet où généralement elle a pris soin de cantonner son investissement dans une SAS faiblement capitalisée.
 - dans certains cas, le promoteur aura disparu au moment de la déconstruction.
- probabilité d'un mitage intense des terrains par les plateformes bétonnées. En effet, lors des changements de machines tous les 15 ou 20 ans, l'on doit rebâtir un nouveau mat.
- impossibilité de greffer sur votre exploitation des activités complémentaires : gîte rural, auberge de terroir, élevage équin et activités connexes, ...
Au point que vous devez demander à l'exploitant éolien son autorisation pour « entreprendre ou laisser entreprendre sur vos terres, en ce compris l'emprise mais encore toute la parcelle, tout ce qui pourrait représenter une gêne pour le bon fonctionnement des éoliennes, notamment la plantation d'arbres ou de haies, la construction de bâtiments de toute nature ... Mais ceci est renvoyé dans les clauses générales qu'il ne vous est pas vraiment conseillé de parcourir.
- ...

• **ils vous annoncent des avantages mirifiques :**

Tout dépend des compagnies bien sûr, mais dans tous les cas il faut nuancer ces avantages (voir FICHE 2) :

- . une éolienne de puissance installée de 2,5 à 3 MW rapporte entre 500 et 6000 €/ an au propriétaire, une « manne » qu'il devra cependant partager avec l'exploitant de ses terres.
- . le passage d'un chemin de câbles dans une propriété peut générer un loyer annuel de 500 €.
- . le survol par les pales peut rapporter entre 500 et parfois 800 €/ an.
- . le passage d'un chemin de câbles sur un chemin vicinal ne rapporte généralement rien à qui que ce soit, car le promoteur le fait souvent payer à la commune, moyennant des travaux d'élargissement qui détruisent murets, végétation, nids d'oiseaux ou de serpents.

Détail qui tue, celui qui a signé va 1 fois sur 2 se sentir floué : car le loyer envisagé sinon promis ira à son voisin, ou bien lui-même finalement ne touchera que le petit prix du chemin de câbles, servitude qui par contre grèvera durablement sa terre ... Comment a-t-il pu oublier que le promoteur optimise ses coûts dans son seul intérêt ?

- **ce que va devenir votre patrimoine :**

Vous pensiez faire évoluer vos ressources et votre patrimoine ? **Erreur !** Ils ont juste oublié de vous dire que (comme il est arrivé partout, notamment dans le Lévezou : allez voir à Bouloc par exemple), votre patrimoine perdra de sa valeur : de l'ordre de 40 à 50% selon les estimations les plus récentes. Cela se comprend : qui donc achètera une maison possédant une vue sur un paysage dénaturé ?

Conseil :

Quand il vous dit que vos voisins ont signé, surtout ne signez rien !

- demandez-lui lequel de vos voisins a signé et quand ?
- dites-lui que vous allez vérifier et qu'il repasse vous voir.

- **« ce n'est qu'un projet, vous savez, ce que vous signez ne concerne qu'un projet »**
Ah oui, vraiment ? Allez voir ci-dessous le **B- un contrat exorbitant du droit commun**

La vérité c'est qu'ils se croient tout permis, depuis qu'ils bénéficient de l'in vraisemblable procédure accélérée dite de l'autorisation unique, ci-dessous résumée (cf. détails en FICHE 8) :

<p>1. en phase amont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le promoteur ayant identifié une zone propice (de son point de vue) peut rencontrer librement des propriétaires et des exploitants de terrains il peut aussi rencontrer, par courtoisie, le Maire, mais il n'y est pas tenu : généralement le promoteur vient rencontrer le Maire lorsqu'il a recueilli des promesses de bail. • il demande au conseil municipal l'autorisation de pose d'un mât de mesure • Il prépare son étude d'impact. • pour la bonne forme, il tient quelques réunions d'information. • 2 mois à l'avance il doit informer la Direction Départementale des territoires (dépendant du Préfet) de son projet de dépôt d'un permis, ainsi que de ses avancements successifs. 	<p>2. en phase opérationnelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le promoteur dépose un dossier en Préfecture (DDT). • le dossier est transmis pour avis à la lointaine DREAL à Toulouse, dont l'avis est émis dans un délai entre 2 et 4 mois. • l'enquête publique, sous 1 mois, qui est une apparence de concertation, car : <ul style="list-style-type: none"> - le public (vous-même, vos voisins) ne dispose pas d'assez de temps ni de moyens pour être entendu efficacement par le commissaire enquêteur. - la société éolienne répond oralement aux observations émises sans que le public puisse répliquer en retour : pas de trace écrite complète des observations dans le rapport final. • des consultations facultatives : Le CODERST pourrait être le lieu d'une authentique et régulière concertation afin de disposer d'une vision globale des projets et non pas d'une vision segmentée projet par projet. Il n'est pourtant jamais réuni. • le Préfet délivre le permis dans un délai entre 15 jours et 3 mois.
--	--

2. des pressions inadmissibles :

Des discours manipulateurs, faisant appel à votre bonne conscience de citoyen, dans le style « naturellement, vous êtes contre le nucléaire, n'est-ce pas ? » ou encore « vous êtes bien entendu comme moi-même un fervent partisan des énergies propres ? », « eh bien : la réponse c'est l'éolien, la réponse c'est l'utilisation de la nature et des forces naturelles », et ainsi de suite. Dans leur contrat, ça devient « une ressource autochtone et naturelle » (comprendre qu'à leurs yeux nous sommes des indigènes) « permettant de produire une énergie propre, génératrice de richesses et d'emplois » (sic !).

Dans cet ordre d'idées, imaginez un peu : ils doivent « conduire de nombreuses démarches scientifiques, juridiques et administratives ... », qu'ils décrivent avec complaisance dans leur contrat. Ce dévouement à la recherche scientifique au profit de l'humanité toute entière est impressionnant !

Anecdotes récentes :

- un vieillard estimé de tous a été amené à signer un tel contrat sur le secteur de St Martin : comment lui en vouloir ? Sans doute a-t-il cru bien faire pour la planète. Et pour sa famille, bien sûr.
- un promoteur a osé demander à la maîtresse de l'une de nos écoles son autorisation pour parler aux enfants. Sans la présence des enfants, évidemment : comme si les parents n'étaient pas en mesure d'expliquer aux enfants les problèmes de la transition énergétique !

Au fait, certaines sociétés insèrent dans leurs conditions générales une clause par laquelle le signataire « ne fait l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre sa capacité civile ou de constituer un obstacle à la libre disposition de ses biens » : **on n'est jamais trop prudent !**

B. DES CONTRATS EXORBITANTS DU DROIT COMMUN

**SI VOUS AVEZ SIGNE,
ALORS VOUS VOUS ÊTES ENGAGÉ POUR LONGTEMPS,
ET VOUS AVEZ ENGAGÉ VOS AYANT-DROITS POUR UN TEMPS TRES LONG**

Certes le titre du document est léger ou peut vous sembler léger (promesse de bail à construction avec convention de mise à disposition en vue de l'exploitation d'un parc éolien, ou encore promesse de bail emphytéotique) : **funeste erreur**, car vous en prenez pour 54 ans, ou pour 40 ans renouvelables (la durée dépend du promoteur). **Vous et vos ayant-droit.**

En effet, ce qui est en vérité un vrai contrat vous est tout d'abord présenté comme une 1^{ère} étape, le vrai contrat quant à lui devant être signé plus tard, lorsque l'autorisation aura été accordée, vous comprenez ?

Le problème, c'est que le document qui vous est présenté et vaguement commenté est un peu long : mais si vous regardez bien, vous finirez par y dénicher le terme "contrat", terme qui finit par être utilisé dans la suite du texte parce que c'est plus facile pour son rédacteur.

Dans d'autres contrats-types, on voit apparaître :

- la mention d'un « projet ...étant précisé que le nombre d'éoliennes, leurs emplacements etc. ne pourront être déterminés qu'une fois les résultats des études de faisabilité obtenues » : autrement dit, ce n'est pas un vrai projet, enfin vous pouvez le comprendre comme ça. Saut que juste après on vous fait signer que « En outre, les parties ont précisé les clauses particulières quelles devront respecter ... ».
- la notion par laquelle, généreusement, vous « conférez au bénéficiaire la faculté de prendre à bail emphytéotique tout ou partie des parcelles etc. » : quelle trouvaille !

Vous l'avez désormais compris : ce contrat vous engage, non seulement pour le présent qui vous est pourtant présenté comme une phase exploratoire mais encore pour toute la suite.

Ce qui sera signé plus tard, le moment venu après l'autorisation d'exploiter ne sera jamais qu'un bail "réitéré", terme fantastique signifiant qu'il succède au premier bail : ce qui prouve bien que le premier document signé était déjà un bail, et non pas une promesse de bail. En fait, ce jour-là, il s'agira tout bonnement d'une régularisation d'un bail auquel vous vous étiez engagé, sans le savoir.

Formellement, la durée de la promesse de bail est de 5 ans et peut être prorogée de 2 ans maximum automatiquement. C'est seulement à l'issue de ce délai, qu'elle pourra être dénoncée par l'une ou l'autre des parties, six mois avant le terme par lettre recommandée, si et seulement si le promoteur n'a pas commencé les travaux. Autant dire que vous êtes durablement engagé, ceinture et bretelles !

Cette soi-disant promesse de bail vous engage tellement que l'on énumère un peu plus loin (mais il faut savoir le trouver) à quoi vous vous exposez si vous ne signez pas le « bail réitéré » qui vous est non pas proposé mais imposé. Idem si vous rompez unilatéralement ce qui est donc en fait un vrai contrat.

Ce à quoi vous vous exposez alors est impressionnant puisque le promoteur-exploitant-financier pourra faire établir un PV de carence dans lequel figurera au choix du promoteur-exploitant-financier :

- soit dire son intention de poursuivre l'exécution du bail à construction de manière forcée par voie judiciaire.
- soit réclamer en justice une juste indemnisation pour le préjudice qu'il aura subi. Y compris le manque à gagner, est-il précisé : quand l'on mesure par ailleurs ce que gagnent les promoteurs-exploitants-financiers (cf. FICHE 3), autant dire que vous-même et vos ayant-droit êtes ruinés, pour plusieurs générations.

Votre seule chance d'y échapper sera, soit de fuir (où irez-vous ?), soit que le projet ne se réalise pas.

Notez aussi que ce contrat vous tient pour responsable solidairement de l'usufruitier et/ ou de l'exploitant si l'un de ceux-ci ne respecte pas le contrat et, en particulier, s'il le dénonce.

Tout cela, c'est quasi du dol : c'est du droit abominable, à tel point que l'on vous fait renoncer expressément au bénéfice de l'article 1142 du code civil. **Mais vous avez signé : vous aurez du mal à vous en sortir.**

DROIT EOLIEN, DROIT LEONIN !

- pour vous, c'est difficile de substituer sans l'accord du promoteur éolien. Pour lui c'est facile puisqu'il prévoit systématiquement la référence à « ... toute autre société qu'elle se serait substituée ».
- la société éolienne s'engage à ne pas faire n'importe quoi (tracé des chemins, positionnement des éoliennes par rapport aux chemins existants, implantation des installations sur les Emprises de préférence à côté de ces chemins, installer le câble sur les chemins ou en bordure des chemins, mais seulement « lorsque cela est possible » : donc, elle fera exactement ce qu'elle veut !
- si le parc éolien n'a pas été réalisé dans le délai de trois ans à compter de la signature, alors vous pourrez résilier le bail : mais pas dans le cas où la réalisation des travaux a été retardée par un recours ... bref, le délai ne court qu'à compter de la « purge total de tous les recours » !
- dans certains contrats, l'on trouve mention que « compte tenu de l'accord des parties sur les conditions générales et essentielles du bail emphytéotique, il est d'ores et déjà convenu que dès la levée de l'option par le bénéficiaire, la promesse de bail vaudra bail emphytéotique... ». **un vrai tour de magies : c'est ahurissant, léonin, et exorbitant tout à la fois.**

Droit de rétractation :

Bien sûr, vous disposez du droit habituel de rétractation de 7 journées entières, et la société éolienne a la bonté de vous proposer le bordereau prévu par l'article L 121-25 du Code de la Consommation.

Certains parlementaires il y a quelques mois avaient proposé de porter ce délai à au moins 30 jours, estimant avec sagesse qu'ici l'on ne devrait pas relever du droit de la consommation : en effet, dans un contrat éolien, qui donc fournit le service, sinon le propriétaire du bien ? Leur amendement a été refusé.

L'administration, sous la pression du Collectif CO 27 – XII – Environnement, a reconnu la réalité de ces problèmes : sous quelques semaines il sortira une plaquette de conseils à l'usage des propriétaires, à la rédaction de laquelle nous avons participé. C'est un peu tard, mais c'est mieux que rien.

Reste la possibilité d'une procédure en requête d'arrêt du projet :

Conscient de l'erreur que vous avez commise en signant un peu trop vite, vous souhaitez vous retirer du projet : comme à Naucelle, vous avez la possibilité d'introduire en justice une requête d'arrêt du projet. Il vaudra mieux alors que vous soyez plusieurs à le faire, et que vous soyez conseillé par un avocat spécialisé, car il y a peu de jurisprudences encore.

A l'appui de votre requête, vous pourrez faire valoir notamment que :

- ce contrat se présentait au principal comme une promesse de bail, et non comme un contrat définitif après délai de rétractation.
- le document et les explications l'accompagnait ne faisaient pas état des véritables risques. En particulier ils occultaient les risques sanitaires liés aux infrasons et les perturbations au plan social. Les deux motifs ci-dessus ressortissent de la catégorie des manœuvres dolosives.

Le cas échéant, si vous avez plus de 80 ans, vous pourrez évoquer un abus de personne en situation de faiblesse.

A RETENIR :

LES SOCIETES EOLIENNES ONT DES STRATEGIES COMMERCIALES AGRESSIVES ET DOLOSIVES, ET LEURS CONTRATS SONT DANGEREUX POUR VOUS-MÊMES ET POUR VOS ENFANTS.

C'EST D'AUTANT PLUS GRAVE QUE PAR AILLEURS :

1. il y a mieux à faire que le « tout éolien » → voir FICHE 1
2. l'éolien produit une électricité intermittente, peu productive, et chère → voir FICHE 2
3. l'éolien rapporte finalement peu → voir FICHE 3.
4. l'éolien produit des nuisances pour la santé effarantes → voir FICHE 4
5. l'éolien ruine nos territoires, durablement → voir FICHE 5
6. l'éolien crée une fracture sociale, inévitablement → voir FICHE 6

7. l'Aveyron, une éolienne à chaque pas ? Non merci → voir FICHE 7
8. le schéma éolien régional est basé sur une procédure d'exception inique : « l'autorisation unique », qui évite toute concertation réelle avec les populations → voir FICHE 8
9. nos élus départementaux se taisent : pourquoi ? → voir FICHE 9
11. que laisserons-nous à nos enfants ? Menace sur les patrimoines immobiliers et fonciers → voir FICHE 11



Séverac d'Aveyron, vue sur le château depuis ND de Lorette