

2. PROMESSE DE CONVENTION DE SERVITUDE

Ce que dit la promesse de bail :

La promesse de bail emphytéotique englobe une **promesse de convention de servitude** aux mêmes conditions, sur le fond servant

Iberdrola : « *Le propriétaire s'engage à consentir les servitudes mentionnées dans l'option servitudes pour les biens concernés* » réf p8-5.3

Neoen : « *les parties ont...décidé de se rapprocher afin de conclure la présente **promesse** de bail emphytéotique et de **constitution de servitude*** » réf p3

WPD : « *le propriétaire s'oblige, sur les parcelles de terrain non prises à bail emphytéotique, à la signature d'une **convention** prévoyant une **servitude** de survol...d'accès...de câblages et réseaux enterrés...visant à préserver le **fonctionnement et le rendement*** » réf p6 art6

« *les servitudes promises seront consenties **pour une durée identique** à celle du bail (emphytéotique ndlr) et selon les mêmes modalités* » réf p6 art 7

En réalité, vous, propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. En fait la promesse de convention de servitude est **de prime abord encore plus importante** que celle d'un hypothétique bail pour éolienne; parce que vous permettez ainsi toutes les **possibilités les plus économiques et favorissantes** au promoteur.
2. La promesse de convention de servitude concernent **les terrains sur lesquels des servitudes seront constituées** (fond servant) tout en n'étant pas inclus dans le bail emphytéotique (fond dominant) **parce que ne recevant pas d'éolienne**, plateforme, chemin ou poste de livraison
3. Un site éolien installé sur 6 à 8 km nécessite **beaucoup de servitudes et donc de parcelles traversées**.
4. Vos terrains sont immédiatement greffés de servitudes concernant des autorisations techniques :
 - **De survol par les pales.**
 - **De passage de câbles enterrés.**
 - **D'accès temporaire.**

Mais aussi d'autres, appelées de « bon fonctionnement du site », qui **aliènent complètement vos propriétés et votre liberté**:

- **Des interdictions de construction et plantation.**
- **De droit d'exclusivité.**
- **De droit de regard.**
- **De droit de préférence.**

tpsvp

Comité Environnement du Pays de Lohéac

5. Vous êtes averti de l'éventualité **qu'aucun bail ne soit conclu**, ou bien **qu'aucune convention de servitude ne soit conclue**, ou l'un ou l'autre, ou les deux, à la discrétion du promoteur, **au profit des terrains voisins**.
6. Les servitudes ont la particularité de **pouvoir être constituées à titre gratuit** pour certaines d'entre elles. Le contrat ne pourra donc pas être annulé au simple motif que le droit est concédé sans contrepartie .
7. Vous **dévalorisez vous même toutes vos propriétés** au profit de vos voisins pendant, au minimum, la durée de la promesse, et au maximum **pendant la durée complète du bail emphytéotique** (jusqu'à 99ans) et cela dans un rayon pouvant aller **jusqu'à 10 km** selon les promoteurs.
8. En pratique, force est de constater que **ces conventions sont souvent très déséquilibrées** et constituent parfois de véritables **contrats léonins**.