

Cession du droit de superficie

Fiche VdR 160710

Des démarcheurs de promoteurs éoliens écument la région pour obtenir votre signature en tant que propriétaire ou exploitant de terrains agricoles! De quoi s'agit-il ?

Pour implanter une éolienne, le promoteur doit avoir votre accord concernant la cession du droit de superficie de la parcelle recevant l'éolienne (20m x 20m). Il en va de même pour les servitudes de passage pour les câbles et le droit de surplomb. **L'éolienne sera fixée sur un socle en béton de 1000 à 1500 tonnes, le mât a une hauteur de 100 à 120m et le diamètre des pales est de 80 à 100m.**

Selon la nature du sol, il pourrait aussi être nécessaire, pendant et après la réalisation de la turbine éolienne, de garder une zone de travail permanente stabilisée (environ 60 x 30 m) afin de pouvoir garantir l'intervention immédiate de matériel lourd en cas de panne ou d'entretien spécial. Cette zone ne serait pas exploitable de manière agricole et serait incluse dans le droit de superficie, elle serait éventuellement empierrée ou recouverte d'un matériau facilitant l'accès. Ici également la surface nécessaire pour l'installation de ladite zone de travail permanente sera définitivement déterminée ultérieurement sur base notamment des conclusions de l'étude d'incidences.

Signalons également qu'il sera nécessaire d'aménager un accès entre le lieu d'installation de la turbine éolienne et le réseau routier public ou privé, que pour l'éventuelle zone stabilisée et l'accès vers le réseau routier, le propriétaire devra concéder une servitude de passage jusqu'aux installations (notamment pour les véhicules, le personnel et les personnes désignées des opérateurs et des associés du superficière) **dont la rémunération est incluse dans le montant de l'indemnité du droit de superficie**. L'assiette de cette servitude de passage, ainsi que les modalités d'exercice de celle-ci ne seront déterminées, qu'en cas de levée de l'option (contrat de promesse préalable à la cession), dans le contrat de constitution du droit de superficie. La turbine éolienne devra être raccordée au moyen de câbles souterrains, au réseau électrique et que pour ce faire le propriétaire du terrain devra accorder un droit de superficie sur la bande de terrain nécessaire afin de pouvoir installer les dits câbles, dont la rémunération est incluse dans le montant de l'indemnité du droit de superficie. La localisation et les modalités d'exercice précises de ce droit de superficie seront précisées, en cas de levée de l'option, dans le contrat de constitution du droit de superficie.

L'option est d'une durée de base de cinq ans mais sera automatiquement prolongée de 2 ans si ladite prolongation est signifiée par lettre recommandée au plus tard 8 mois avant la fin de la durée de base de 5 ans. L'option prend fin dans le cas où le promoteur la lève ou s'apercevrait que le projet est irréalisable. **L'option pourra être levée par le promoteur soit pour son propre compte, soit pour le compte d'un tiers à désigner par lui**, en tout ou en partie.

Si l'option est levée et seulement dans ce cas, un droit de superficie sera établi au bénéfice du promoteur, sur la base de clauses et conditions générales souvent non limitatives. **L'option n'est pas rémunérée**, le contrat de session de superficie bien. Cette rémunération est à négocier avec le promoteur qui impose bien souvent son prix.

Ces indemnités seront payées chaque année et pour la première fois, à la date de commencement des travaux de réalisation du parc éolien, lesquels travaux ne débuteront qu'après l'obtention par le superficière du permis unique définitif et pleinement exécutoire requis. Cela veut dire qu'en cas de recours au Conseil d'Etat (de plus en plus fréquent) la première indemnité ne doit s'attendre au plus tôt que cinq ans après la signature du contrat d'option. Signalons également qu'une étude d'incidences est valable cinq ans ; le promoteur pourra donc introduire sa demande de permis munie de l'étude d'incidences cinq ans après la réalisation de celle-ci. Entre le moment de la signature de l'option et la première rémunération il est donc possible qu'il s'écoulent dix années !

Si le propriétaire conserve le complet usage des terrains qui lui appartiennent, il s'agit cependant de ne pas porter préjudice à l'exploitation efficace de la turbine éolienne ce qui constitue une obligation floue dont le contenu exact risque d'être déterminé unilatéralement par le promoteur. Si le droit de superficie sera établi pour une durée de 15 ans à partir de la levée de l'option, le superficiaire pourra, moyennant préavis par lettre recommandée expédiée au propriétaire, au moins un an avant l'expiration de son droit de superficie, **prolonger ce droit une ou plusieurs fois par tranche de cinq ans.**

C'est donc une erreur de croire que ce contrat a une durée déterminée. Par contre le promoteur-superficiaire se réserve le droit de mettre fin de façon anticipée et à tout moment au droit de superficie qui lui serait octroyé moyennant indemnité.

A l'expiration définitive, la turbine éolienne sera démantelée jusqu'à une profondeur maximale de 200 cm mais qui d'habitude est de 80cm. Il restera donc 3m de profondeur de béton dans la parcelle. Si tout va bien évidemment, et si le promoteur n'est pas tombé en faillite, auquel cas le propriétaire devra se débrouiller tout seul avec tout.

Il est établi qu'une usine éolienne a pour effet de faire baisser le prix des immeubles dans les alentours, de plus ou moins trente pourcent et qu'en ce qui concerne les nuisances sonores, pour lesquelles l'Académie française de Médecine recommande une distance de sécurité de 1500m, la Région wallonne en est toujours à 350m.

Lorsqu'un contrat d'option-cession a été signé par le propriétaire il est obligatoire et ne pourra être annulé, même en cas de regret, si ce n'est par une procédure judiciaire où il s'agira de démontrer le vice de consentement et le dol par réticence de la part du promoteur. Attention donc : un homme averti en vaut deux !

Quelques question souvent posées

1. quid lorsque le locataire est contre et le propriétaire pour? Le bail est opposable à tout tiers (promoteur et locataire compris) et si le locataire ne veut pas, pas d'éolienne.
2. Si le propriétaire est contre et le locataire pour, il faut analyser le bail au niveau de la possibilité de sous-location. Si pas de sous-location, pas d'éolienne. Si la sous-location est explicitement ou implicitement autorisée, on ne peut rien faire, si ce n'est par un litige devant les tribunaux civils.
3. Et le voisins? Ici cela se complique. Si le voisin n'a pas fait inscrire, au moment de l'achat du terrain devant notaire, une servitude des lieux concernant l'interdiction de constructions envahissantes etc, il y a un problème. Il faudra faire intervenir le juge de paix et plaider l'acquisition prescriptive de la servitude implicite. L'idée étant que si pendant trente ans on a eu un horizon non encombré c'est comme s'il y avait eu une servitude de non-aedificandi. Si le jugement est favorable il est évidemment opposable au promoteur comme dans une servitude authentique.
4. Une fois le parc construit il ne reste que le 544 du Code civil concernant les troubles de voisinage (théorie construite par la doctrine au départ du caractère absolu du droit de propriété et de son "ius fruendi").