
DE L'ÉNERGIE D'AVENIR POUR LES PROPRIÉTAIRES FONCIERS D'AUJOURD'HUI

Réponses aux questions les plus fréquemment posées concernant
la planification, la réalisation et l'exploitation des éoliennes

FAQ

Juridique / Contrat de bail

À qui appartient l'installation éolienne ?

Les installations éoliennes qui ont été conçues et réalisées par Energiequelle se trouvent en possession de différentes sociétés d'exploitation. La structure de propriété de ces sociétés peut varier. Mais dans tous les cas, Energiequelle figure parmi les propriétaires ; dans certains cas, Energiequelle est même le seul. L'adhésion d'autres propriétaires est notamment possible par la création de coopératives énergétiques et leur participation dans une société d'exploitation. Par ailleurs, citoyens et communes peuvent également prendre des participations dans une coopérative énergétique ou dans une société d'exploitation. Au fur et à mesure de l'avancement du projet, les rapports de participation dans les sociétés d'exploitation peuvent encore évoluer.

Pourquoi les contrats de bail sont-ils si longs et complexes ?

Habituellement, les projets éoliens se financent par des crédits bancaires. Comme dans le cas d'un prêt personnel, les banques assurant le financement imposent différentes exigences liées à la sécurisation. Ainsi, par exemple, l'intérêt justifié de sécurisation de la banque, la cessibilité du contrat ainsi que les inscriptions nécessaires au registre foncier en ce qui concerne les servitudes du terrain sont des clauses réglées directement dans le contrat de bail. Étant donné que les intérêts de sécurisation du bailleur correspondent fréquemment à l'intérêt de sécurisation des banques assurant le financement, vous bénéficiez finalement vous-même en tant que bailleur des réglementations détaillées du contrat de bail.

Que se passe-t-il si l'exploitant de l'installation éolienne devient insolvable ?

Pour vous en tant que bailleur, rien ne changera fondamentalement. En cas d'insolvabilité de l'exploitant, le paiement de votre bail est assuré et poursuivi par le propriétaire ou par la banque impliquée dans le financement. Par ailleurs, tous les bailleurs disposent d'un droit spécial de résiliation si la société d'exploitation a suspendu les paiements du bail depuis plus de deux mois.

Pourquoi le type d'installation éolienne n'est pas encore fixé dans contrat de bail ?

En un an, le développement des technologies des installations éoliennes peut progresser. En revanche, la planification d'un parc éolien peut exiger plusieurs années. Si le contrat de bail fixait dès le départ un type d'installation, il faudrait adapter ledit contrat et le signer à nouveau à chaque fois qu'une nouvelle génération d'éoliennes arrive sur le marché. En tant que bailleur, vous seriez alors à chaque fois contraint de vous pencher sur les avenants aux contrats de bail déjà conclus, car une nouvelle signature est à chaque fois requise. Pour vous éviter cela, le type d'installation éolienne définitif n'est pas encore fixé lors de la conclusion des contrats de bail, car ceci permet d'utiliser la meilleure technique disponible à la date de lancement des travaux.

Que signifie la renonciation au privilège du bailleur ?

La banque assurant le financement exige toujours pour les crédits accordés des sûretés exploitables, parmi lesquelles on peut citer notamment les installations éoliennes et tous les accessoires. La banque se fait transférer la propriété de ces objets, afin de garantir le remboursement du montant des emprunts. Une sûreté comparable est prévue par la loi au profit du propriétaire foncier. Cette sûreté est constituée d'un privilège du bailleur pour les structures installés sur son terrain. Dans ce cas, il existe un risque de conflit entre ces deux sûretés de paiement. Pour que la banque assurant le financement accepte malgré cela d'accorder les crédits nécessaires, le bailleur doit alors renoncer à son droit de gage. Il y a lieu de répondre comme suit aux exigences du bailleur en termes de sûreté : si le paiement des baux fait défaut pendant plus de 2 mois, le bailleur dispose d'un droit spécial de résiliation du contrat de bail. Néanmoins, si le bailleur fait usage de ce droit, ceci a une influence négative sur le remboursement du prêt à la banque assurant le financement. C'est pourquoi la banque assurant le financement sera elle-même partie prenante au contrat de bail, aux côtés du preneur à bail, ou pour le moins, désignera un tiers qui garantit l'exploitation des installations éoliennes moyennant poursuite du paiement du loyer convenu. Ceci permet de garantir en tout état de cause que vous recevrez en votre qualité de bailleur le loyer convenu.

Qu'est-ce qu'une servitude personnelle restreinte, qui doit l'accorder et quand ?

Dans notre cas concret, la servitude personnelle restreinte signifie que le preneur à bail est autorisé à utiliser le terrain concédé en conséquence dans le cadre fixé. Ce droit prend naissance avec l'accord conclu entre vous-même en tant que propriétaire et le preneur à bail, ainsi qu'avec l'inscription au registre foncier. Dans ce contexte, les droits d'utilisation octroyés dans le cadre de la servitude personnelle restreinte sont exclusivement limités à ceux dont le preneur à bail a impérativement besoin pour la mise en place, l'exploitation et l'entretien des installations éoliennes. Les possibilités d'utilisation dépassant le cadre de ces droits consentis restent acquises au bailleur, donc à vous-même. L'inscription au registre foncier devrait toujours avoir lieu avec le début des travaux.

Comment l'installation éolienne située sur mon terrain est-elle assurée ?

Une assurance contre les risques civils et pertes d'exploitation protège l'installation éolienne située sur votre terrain. La couverture est fixée en fonction du risque potentiel et couvre à la fois les dommages corporels et les dommages matériels. Si un dommage vous était occasionné en tant que bailleur ou vis-à-vis de tiers du fait de l'exploitation des installations éoliennes, ceci permet de garantir que le dommage en question sera réparé par l'assurance. Le règlement du sinistre intervient directement entre vous-même, le tiers impliqué et la compagnie d'assurance respective.

Détails concernant le déroulement du projet

Qui est mon interlocuteur pendant toute la durée de déroulement du projet ?

L'interlocuteur principal est toujours le collaborateur Energiequelle que vous connaissez déjà ou bien l'un de ses collègues. En cas de changement de propriétaire, la société d'exploitation vous désignera un nouvel interlocuteur. Ainsi, vous êtes assuré d'avoir un interlocuteur pour l'intégralité de la durée d'exploitation. Étant donné que l'entreprise Energiequelle assume généralement la gestion d'exploitation technique et commerciale des installations, l'un des collaborateurs d'Energiequelle restera en tous les cas votre interlocuteur, même après un changement de propriétaire.

Et s'il y a des dommages causés aux cultures ?

Les travaux de construction sont exécutés en évitant le plus possible des dégâts occasionnés sur les parcelles cultivées. Si néanmoins, dans des cas spécifiques, des dommages étaient causés aux cultures, il va de soi que ceux-ci feront l'objet d'une indemnité de compensation appropriée.

Quelle sera la largeur des voies d'accès ?

Il faut garantir que les véhicules de chantier puissent atteindre l'installation éolienne. Pour cela, les voies d'accès existantes doivent être élargies à quatre mètres au minimum ou bien il faut créer des nouvelles voies de passage possédant cette largeur.

À quelle profondeur les câbles électriques seront-ils posés ?

Sur les terres cultivées, la pose des câbles électriques s'effectue généralement à une profondeur telle que le remblaiement s'élève à 1 m au minimum, ceci impliquant que l'utilisation agricole selon les usages courants dans la région concernée n'est pas limitée. Le long des chemins, la pose des câbles peut aussi être effectuée à moindre profondeur.

Que se passe-t-il avec la terre arable ?

Conformément aux réglementations fixées dans le code allemand de la construction, la terre arable sera maniée et stockée de façon à la conserver dans un état exploitable et à la protéger contre la destruction ou le gaspillage. En concertation avec le bailleur ou avec l'exploitant agricole, la terre arable excédentaire reste sur place et sera répartie sur les surfaces.

Cessation d'exploitation de l'installation

Comment est assuré le démantèlement des installations éoliennes ?

Le démantèlement des installations est toujours assuré par Energiequelle au moyen de la constitution d'une garantie bancaire qui est généralement exigée par les autorités compétentes en matière d'agrément. Nous garantissons ainsi en tout état de cause que l'on dispose de moyens suffisants pour réaliser le démantèlement des installations éoliennes.

Que se passe-t-il avec la fondation et l'aire de grutage ?

Si la cessation d'exploitation des installations éoliennes est définitive, les fondations sont enlevées dans leur intégralité et la cavité ainsi générée est à nouveau remblayée, de sorte que l'utilisation agricole du terrain est entièrement possible. Ceci s'applique aussi en ce qui concerne l'aire de grutage.



Energiequelle GmbH
Hauptstraße 44
15806 Zossen district Kallinchen

T +49 33769 871 0
F +49 33769 871 105
kallinchen@energiequelle.de

