

ASSOCIATION « LA HAYE D'ECTOT SANS EOLIENNES »
Le Haut des Landes
50270 LA HAYE D'ECTOT

Monsieur le Maire, Madame, Monsieur,

Je me permets de vous écrire afin d'attirer votre attention sur un nouveau point en votre qualité de signataire potentiel d'un contrat de bail vous liant avec la société CEPE.

En effet, propriétaires de parcelles concernées par le projet d'implantation d'éoliennes à LA HAYE D'ECTOT ou membres du conseil municipal, l'aspect financier de cette opération ne peut manquer de vous paraître intéressant.

Cependant certains points ne vous ont sans doute pas été explicités.
Vous allez être amenés à vous engager juridiquement avec la **société CEPE** par la signature d'un bail, appelé soit bail emphytéotique soit bail à construction.

Ce type particulier de bail conclu pour une longue période présente de nombreux avantages pour la **société CEPE**, et notamment la **possibilité d'hypothéquer le droit immobilier de vos terrains et les éoliennes construites dessus pour obtenir des prêts bancaires.**

Quant on voit que la société CEPE refuse de divulguer ses comptes (pas de dépôt depuis 2002 alors qu'il est obligatoire de le faire chaque année) et que son capital est de 8 000 euros, alors que la construction d'une éolienne coûte 2 500 000 euros, le recours au prêt et à l'hypothèque seront indispensables.

Vous vous dites certainement que tous cela n'a pas empêché la mise en place des éoliennes aux alentours et notamment à **SORTOSVILLE**, mais il est encore trop tôt pour connaître la rentabilité de ces installations à terme. Le prix de rachat de l'électricité éolienne évoluera dans le temps et, avec l'usure mécanique des éoliennes, les coûts de maintenance augmenteront.

Que se passera t'il une fois que le projet ne sera plus rentable?

Si la **société CEPE**, dont la fiabilité financière reste douteuse, est amenée à déposer le bilan, qui paiera les pots cassés ?

Vous pensez être l'abri de toute poursuite par les banques, mais si le droit immobilier de votre terrain est hypothéqué et soumis à un bail de longue durée, ce sont les banques qui décideront du sort de votre terrain et de son exploitation pour le temps restant à courir sur le bail.

Et qu'en sera t'il de la démolition des éoliennes ? Qui paiera les 300 000 euros (coût minimum estimé pour le démantèlement d'une éolienne géante) ? Certainement pas la société CEPE si elle est en faillite.

En fin d'exploitation quand l'état demandera le démantèlement il n'y aura plus que vous, propriétaire du terrain, pour payer si la CEPE a disparu. Et pour les terrains communaux, ce sera aux habitants de la commune de payer.

Vous êtes vous posé la question suivante : **pourquoi la société CEPE n achète-t-elle pas les terrains ?** Le coût d'achat serait bien inférieur comparé a 30 années de location (de 763 a 1220 euros par an pour environ 2000 mètres carres soit de 22860 a 36600 Euros pour la durée du bail). Et il serait plus simple d'obtenir des prêts en étant propriétaire des terrains.

Ne pensez-vous pas qu'en agissant ainsi, la société CEPE cherche à se désengager en cas de soucis en cours ou en fin d exploitation, et que par ce système de bail, les désagréments seront pour vous alors que la société aura profité des années à forte rentabilité ?

Avant de vous engager auprès de cette société, ou de toute autre pour tant d'années, faites le compte entre les gains immédiats et les pertes éventuelles futures : le jeu en vaut t-il vraiment la chandelle ?

Je vous invite à vous rapprocher de toute urgence de votre notaire ou de votre avocat afin que tous les éclaircissements vous soient apportés sur la nature des baux que l'on veut vous faire signer et sur les conséquences juridiques de votre engagement. Un homme de loi ne saurait oublier de vous parler de ces aspects du problème sans engager gravement sa responsabilité.

Le 27 novembre 2006

Le Président et les membres de l association