Union suisse des paysans
Laurstrasse 10 5201 Brougg
056-462 51 11
Fax 056-462 52 04

SBV Treuhand und Schätzungen
USP Fiduciaire et Estimations
USC Fiduciaria e Stime

SWISSOLAR

suisse·éole

Recommandations pour l'élaboration du contrat: site de production d'énergie alternative
(éolienne et solaire photovoltaïque)

1 Introduction, problématique

C'est la révision de la loi sur l'énergie qui est à la base des mesures d'encouragement des énergies renouvelables. D'ici 2030, celles-ci doivent augmenter d'au moins 5400 gigawattsheures par rapport au niveau de 2000. L'instrument qui permettra d'y parvenir est la nouvelle rétribution du courant injecté à prix coûtant. Le courant vert fait l'objet d'une rétribution spéciale, les coûts pour le consommateur final ne devant pas dépasser 0,6 centime par kilowattheure. La Confédération soutient ainsi les énergies renouvelables à hauteur de 320 millions de francs par an. L'agriculture elle aussi peut en profiter en produisant du courant d'origine éolienne, solaire, hydraulique ou biomassique. La rétribution d'injection de courant entrera certes en vigueur le 1er janvier 2009, mais elle a déjà provoqué une réaction. Le Conseil fédéral a en effet décidé que les projets pouvaient être déposés à partir du 1er mai 2008. La « chasse » aux projets rémunérateurs est déjà ouverte. Pour de nombreux agriculteurs se pose maintenant la question de savoir s'ils veulent réaliser eux-mêmes de tels projets ou seulement mettre un site à disposition.

2 Indemnités conformes au marché pour l'utilisation d'un site

Ce sont les principes du marché libre qui déterminent le montant des indemnités à verser pour l'utilisation d'un site. Le propriétaire foncier peut mettre le site à disposition, mais n'est pas obligé de le faire. Pour la construction d'installations de ce type, il n'est pas possible de faire usage de la procédure d'expropriation. L'indemnisation et la base juridique diffèrent ainsi nettement de celles concernant les pylônes électriques, lignes électriques aériennes, canalisations d'eau, etc.

La valeur d'un site dépend essentiellement de son aptitude à la construction et aux perspectives de profit sur la base de la rétribution de l'injection de courant (pour les installations éoliennes: présence de vent, exploitabilité, etc.; pour les installations photovoltaïques: adaptations, exposition, ensoleillement, etc.).

Les tarifs d'indemnisation publiés par l'Union suisse des paysans pour les poteaux, mâts, regards, canalisations et lignes électriques ne sont pas applicables à ce type d'installations.

3 Contrat

3.1 Contrat de réservation

Parmi les différentes offres reçues, l'agriculteur peut examiner et retenir les plus sérieuses ou bien développer lui même le site à ses risques et périls ou à ses frais.
Le site étant réservé, il ne peut être proposé à d'autres promoteurs pendant toute la durée du contrat. Souvent d'autres droits sont aussi concédés. C'est pourquoi, il est recommandé d'être très vigilant. D'un autre côté un promoteur ne pourra réaliser les premiers investissements en vue d'une clarification

sérieuse que s'il est certain de pouvoir réaliser le projet lui-même à l'issue de résultats positifs (clause d'exclusivité).

La réservation n'est pas gratuite
La réservation du site en faveur d'un promoteur bien précis entraîne le paiement d'une indemnité dont le montant peut varier (en fonction de la durée: plus elle est longue, plus l'indemnité sera élevée).

Possibilité de résiliation

Il vaut mieux prévoir une possibilité de résiliation pour le cas où aucune démarche concrète n'interviendrait pendant une période de 2 ans (mesure de la force du vent, lancement d'une procédure de planification et de demande de permis de construire). L'agriculteur peut ainsi être sûr que le projet avancera vraiment ou qu'il sera à nouveau libre de toute contrainte. Un contrat de réservation est conclu pour une durée de 5 à 7 ans pour les éoliennes et de 2 à 5 ans pour les autres installations.

Cession à des tiers
Afin d'éviter que les sites ne fassent l'objet de spéculations, il ne faut signer de contrats de réservation qu'avec des promoteurs sérieux. Pour s'en assurer, il ne faut pas hésiter à demander des références. En cas de doute en matière de fiabilité, il est préférable de renoncer à toute cession à des tiers.

Pas d'autres obligations
En signant le contrat de réservation, il ne faut pas concéder à l'exploitant d'autres droits que ceux indispensables à la réalisation des mesures et aux mises au point.

3.2 Contrat de construction et d'exploitation de l'installation

Contrat
L'éventail des contrats possibles va du contrat de location à long terme aux contrats de superficie en passant par les contrats de servitude. En règle générale, les contrats de servitude et de superficie seront au premier plan. Le contrat de superficie est recommandé là où l'on prévoit des investissements et transformations assez importants.

Objet du contrat
L'installation doit être décrite avec précision. Cela signifie que, dans le cas d'une éolienne, la puissance, la hauteur, le diamètre et le type doivent être spécifiés au contrat, ceci pour empêcher que le droit accordé une première fois ne soit étendu à d'autres prestations. Toute modification de l'exploitation en cours ou extension de l'installation doit faire l'objet d'un accord particulier et être rétribuée à chaque fois.
Pour l'exploitation de l'installation, les droits nécessaires liés aux chemins d'accès et réseaux doivent faire l'objet de négociations et être précisés (p. ex. largeur de 3 m maxi, profondeur de pose de 1 m mini, plan de situation). Les surfaces non directement nécessaires à l'exploitation de l'installation doivent pouvoir continuer à être utilisées gratuitement par le propriétaire foncier.

Durée / suite
Les contrats sont à négocier pour une durée déterminée. Suivant la durée de vie de l'installation, on peut considérer qu'une durée de validité du contrat de 25 ans est réaliste. Cette durée peut aussi être subdivisée en deux périodes: une première période, par exemple de 15 ans, suivie d'une seconde période par exemple d'un an, sauf résiliation avec préavis de 6 mois avant la fin de l'année. Il est vivement déconseillé de signer un contrat illimité dans le temps ou calqué sur la durée de vie de l'installation.

Résiliation
En cas de non-respect du contrat sur des points essentiels (exploitation, indemnités, garanties, etc.), il faut que le propriétaire foncier puisse dénoncer le contrat.

Indemnités pour le site
Les indemnités annuelles doivent faire l'objet d'une renégociation à l'expiration de la durée fixée. Prévoir une actualisation, en fonction du renchérissement, du montant des indemnités en cours de contrat. En cas de sous-location (p. ex. comme support d'antenne, etc.), une rétribution supplémentaire doit être négociée en faveur du propriétaire foncier. Pour deux ou trois indemnités annuelles, demander une garantie bancaire ou une caution d'une banque suisse. Envisager aussi une cession de la rétribution de

l'injection de courant en cas de retard de paiement. Le manque à gagner au niveau des cultures et la somme de travail de l'agriculteur doivent faire l'objet d'une indemnisation particulière.

Obligations de l'agriculteur
Normalement l'agriculteur doit s'engager à ne pas causer de gêne à l'exploitant pour accéder à l'installation et à ne rien entreprendre qui pourrait gêner l'exploitation de l'installation (p. ex. pas de hauts bâtiments ou hautes plantations susceptibles de gêner l'installation).

Obligation de soin
Le propriétaire de l'installation est tenu de traiter le sol avec le plus grand soin. Il est aussi tenu de ménager la végétation existante.

Responsabilité civile
La responsabilité du propriétaire foncier est à exclure. Là où ce n'est pas possible, les dommages pouvant être causés éventuellement par l'installation, doivent être imputés expressément au propriétaire de l'installation. Pour tous les risques possibles, l'exploitant de l'installation est tenu de présenter une police d'assurance de responsabilité civile d'un montant de 5 millions minimum.

Cession à des tiers
Souvent le contrat est élaboré par des personnes de confiance ou des organismes en qui l'agriculteur a confiance. Pour cette raison, la cession du contrat à des tiers doit rester interdite. Elle peut être autorisée mais seulement avec l'accord écrit du propriétaire foncier. Si la cession du contrat génère un bénéfice, il faut que l'agriculteur ait droit à une part du bénéfice.

Difficile transfert de l'installation
Au cours d'un contrat de longue durée, la situation peut changer du tout au tout. Or le transfert de l'installation est généralement impossible. C'est pourquoi, cette circonstance doit faire l'objet d'une attention toute particulière (choix du site, conséquences et indemnisation en cas d'interdiction de construire).

Mise hors service
En cas de mise hors service de l'installation, le propriétaire de celle-ci est tenu de la démonter à ses frais, y compris les fondations et annexes. Pour s'assurer que les coûts inhérents au démontage soient couverts, il faut demander au propriétaire de l'installation de constituer des réserves (compte bloqué) ou de remettre une garantie bancaire.

Droit de préemption / reprise
Si l'agriculteur désire continuer à exploiter l'installation à l'échéance du contrat, il doit en avoir le droit. Il doit alors pouvoir acquérir l'installation à la valeur du jour (coût de l'installation moins les amortissements). Idem en cas de cession de l'installation à un tiers.

4 Marche à suivre, tactique de négociation

4.1 Initiative personnelle

Il est possible de se procurer auprès de Suisse Eole[1] les principales données relatives au climat et notamment au vent[2]. Pour procéder à l'évaluation d'un site et des possibilités d'installation d'un parc éolien, Suisse Eole fournit une fiche pour une première évaluation.

En ce qui concerne les installations solaires, on peut obtenir les informations de base auprès de l'Association suisse des professionnels de l'énergie solaire[3]. Ici, ce sont l'exposition, la surface de la toiture et l'ensoleillement moyen qui sont déterminants. Le propriétaire foncier peut se poser la question

[1] www.wind-energie.ch

[2] La vitesse du vent au niveau du moyeu du rotor est décisive. Déduire les conditions anémométriques à 100 m de hauteur, par exemple à partir de celles existant au niveau du sol, n'est pas valable. Il est important de procéder à des études détaillées et à des mesures pendant une longue période

[3] www.solarpro.ch et www.swisssolar.ch

de la rentabilité d'une telle installation, car la rétribution du courant injecté à prix coûtant est d'un rapport raisonnable.

Si l'agriculteur construit l'installation lui-même ou en collaboration avec d'autres partenaires, il faut se poser la question de la rentabilité, de la forme de la société, des investissements et du financement. A cet égard il est vivement conseillé de se faire conseiller par des professionnels et des spécialistes.

Si l'agriculteur ne construit pas lui-même l'installation, les moyens auxiliaires de USP Fiduciaire et Estimations (fiches, contrats types, articles de journaux) sont une aide précieuse pour qu'il puisse se faire sa propre opinion avant de se lancer dans des négociations contractuelles. En faisant appel suffisamment tôt à l'assistance de USP Fiduciaire et Estimations, il est possible de déceler en temps utile les questions de droit et d'économie.

4.2 Négociations contractuelles

Lors de négociations contractuelles, il est important d'un côté de ne pas se laisser forcer la main pour signer et de l'autre d'exprimer sa propre position et de défendre son dossier de façon conséquente.

Il est préférable de faire contrôler le contrat par des spécialistes de USP Fiduciaire et Estimations et d'en discuter avec eux. Il est utile de recueillir leur opinion.

4.3 Revendication des cohéritiers en matière de bénéfices

Conformément aux Art. 28 et suivants de la LDFR, les cohéritiers ont droit à une partie des bénéfices si le terrain hérité, évalué sur sa valeur de rendement, a été détourné de sa fonction. La construction d'une installation productrice d'énergie est sans aucun doute un détournement de fonction. Il convient donc de rechercher d'abord le dialogue avec les ayant droit aux bénéfices et de trouver un accord sur ce point.

4.4 Réalisation

En cas de réalisation de l'installation, surveiller la construction (traitement du sol et de la propriété) et veiller au respect du contrat. Les obligations d'information et les délais sont notamment à respecter scrupuleusement. Les sommes promises doivent être versées avant le début des travaux. Des garanties doivent être données pour couvrir les risques. Si le promoteur est une petite entreprise, il est conseillé d'exiger aussi des garanties pour les paiements ultérieurs.

Tout vice ou non-respect du contrat est à signaler immédiatement par écrit. Leur réparation est à contrôler à chaque fois.

USP Fiduciaire et Estimations vous aide lors de négociations importantes sur des points de droit et de gestion commerciale.

Brougg, le 18 juillet 2008

Union suisse des paysans
Fiduciaire et Estimations
Laurstrasse 10
5201 Brougg AG 1

Tél. 056 - 462 51 11
Fax 056 - 462 52 04
info@sbv-treuhand.ch
www.sbv-treuhand.ch