

Témoignage sur la problématique de la vente d'un bien immobilier en présence d'un Projet d'Implantation d'éoliennes

Préambule :

Mon intention n'est pas ici de développer les diverses raisons qui font que l'on puisse être pour ou contre l'implantation d'éoliennes près de chez soi, (de préférence quand même, plutôt chez les autres que chez soi) mais seulement de vous faire profiter de mon analyse, en tant que propriétaire ayant l'intention de mettre en vente sa propriété sur LA FERTE VIDAME.

Les Faits :

Il y a un mois un ami m'informait d'un projet d'implantation d'éoliennes à environ 1.5 km de chez moi, à cette époque je ne connaissais des éoliennes que ce que je voyais le long de l'autoroute A6 ou dans le Loiret...rien de beau, mais je ne me sentais pas concerné.

Cette information me pousse toutefois à anticiper la vente de ma propriété, me disant que nul n'étant au courant et le marché étant porteur, c'était le moment de mettre en vente ce que je fis le lendemain.

La nuit portant conseil, je me rendis compte que sur le seul plan moral, le fait de cacher à mon acquéreur, et bien que rien ne soit sûr, le fait qu'il puisse y avoir un jour des éoliennes en face de chez lui ne me convenait pas.

De surcroît me dis-je, comment sur le plan juridique doit on traiter ce problème ?

Action :

Je me suis donc tourné vers Internet où j'ai trouvé en particulier un très intéressant document établi par la F.E.D. (Fédération environnement durable), intitulé « LA DEVALORISATION DE BIENS IMMOBILIERS SITUÉS A PROXIMITÉ D'ÉOLIENNES ».

Ce document est très documenté, et muni de liens Internet permettant d'aller contrôler les sources de ce qu'il décrit.

Il reproduit en particulier la quintessence de nombreux jugements de tribunal de grande Instance, d'arrêts de Cours d'Appel, et d'un arrêt de la Cour de Cassation de Rennes.

Ces jugements ou arrêts portent d'une part sur les conséquences de la dévalorisation de biens immobiliers en présence d'éoliennes et d'autre part sur l'Annulation de ventes immobilières.

Dès lors que l'on est honnête, on ne peut cacher à un acquéreur potentiel le fait que l'on sache qu'un projet d'éolienne est en cours, et encore moins le cacher si ce projet est formalisé, voire en cours d'enquête publique par exemple..., dès lors force est d'accepter ...tôt ou tard le prix de la dépréciation...

Mais ce qui m'a stupéfait, c'est l'arrêt de la Cour de Cassation, qui statuant en matière civile a confirmé le **29 juin 2017, l'annulation d'une vente immobilière** conclue le **26 Octobre 2007**, annulation qui dans un premier temps avait été prononcée par le Tribunal de grande instance de Rennes le 15 Novembre 2011 et confirmée en Appel par la Cour de Rennes le 24 Mars 2016.

Le déroulement de cette affaire jugée de manière irrévocable, m'a porté à croire qu'elle **pouvait faire jurisprudence** et de fait reprise avec la même argumentation dans des cas similaires.

Il m'est donc apparu nécessaire de m'y intéresser.

Résumé de la Procédure :

- Mme X vend à Mr Y une maison par l'entremise de l'Agence B le 26/10/2007, étant précisé qu'au contrat figurait une condition suspensive visant à rassurer l'acquéreur quant aux éventuels projets d'urbanisme ou modifications structurantes pouvant exister...Rien ne visait les éoliennes, et ni l'Agence B, ni le maire de la commune concernée, ni le Notaire questionné n'ont informé l'acquéreur d'un projet d'Eoliennes en cours...
- Peu après la vente Mr Y découvre l'existence d'un projet d'implantation d'Eoliennes.
- Ainsi 3 ans après la vente, les éoliennes étant installées, Mr Y assigne devant le TGI de Rennes Mme X **en nullité de la vente** pour vice du consentement et en **demande du remboursement de la commission d'agence**
- Le 15 Novembre 2011, le **TGI de Rennes** rend son jugement et :
 - . **Annule** le contrat de Vente de la maison
 - . **Condamne** Mme X à rembourser à Mr Y 117 000€ soit le prix de la maison
 - . **Condamne** Mme X à payer un intérêt au taux légal sur cette somme à dater du 18 Février 2010, soit 7 années d'intérêts....
- Le 24 Mars 2016 la **Cour d'appel de Rennes** saisie par Mme X rend son Arrêt et :
 - . **Confirme** le jugement rendu par le TGI de Rennes
 - . **Retient** que même à supposer que Mr Y ait été avisé de l'existence du projet d'éoliennes, il ne pouvait anticiper l'existence d'un bruit continu relevé par **constat d'huissier** le **12/10/2010**, comparable à une lessiveuse, et audible à l'intérieur de la maison....

. **Dégage** la responsabilité de l'Agence Immobilière et de l'assureur de celle-ci (vers lesquels Mme X voulait se retourner...) au motif qu'il n'était pas dans leur mission de délivrer ses informations au-delà des points énumérés aux conditions suspensives, lesquelles ne visaient pas expressément les projets d'éoliennes.

- Le 29 juin 2017, la **Cour de Cassation** saisie par les héritiers de Mme X entre temps décédée rend son arrêt pour clore cette affaire et :
 - . **Rejette** le pourvoi des Héritiers de Mme X
 - . **Confirme** la position de la Cour d'Appel
 - . **Condamne** les Héritiers de Mme X aux dépens et les condamne à payer 3 000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile à Mr Y.

Exposé des moyens ayant prévalu devant la Cour de Cassation :

- Eu égard à l'avis du commissaire enquêteur rendu le 18/1/2007, de l'affichage des permis de construire en mairie le 14/2/2007, la Cour d'Appel de Rennes a reconnu que l'implantation des éoliennes entre 1012 et 1297 mètres de la maison acquise par Mr Y, pouvait être connue de tous...et donc de lui ... !! **Malgré cela elle a donné raison à Mr Y... !!!!!**
- Dans ses commentaires, la Cour de Cassation **reconnait l'absence de faute** envers Mr Y, de la part du notaire chargé de l'acte, et du Maire de la commune concernée par les implantations.
- La Cour reconnaît que l'environnement immédiat d'une maison située à la campagne fait à l'évidence partie de ses qualités substantielles, et que donc **l'erreur** commise par Mr Y quant à **la substance de la chose**, (soit l'importance des nuisances des éoliennes sur la maison.) objet du contrat de Vente, **était de nature à justifier l'annulation du contrat.**
- La Cour reconnaît également qu'il n'est pas démontré que Mme X , pouvait anticiper l'incidence du parc d'éoliennes sur le bien qu'elle vendait, et de fait **l'existence d'un Dol devait être écartée.** Le contrat ne sera donc pas annulé de ce fait, ni la responsabilité de Mme X recherchée.
- Cependant, in Fine Mme X et ses héritiers ont perdu leurs 3 procès car la Cour de Cassation a rappelé que bien que « **le constat d'Huissier ait démontré l'existence de contraintes visuelles et sonores qui, si elles n'excèdent pas les inconvénients normaux liés à ce genre d'installation, portent néanmoins atteinte à la qualité de l'environnement explicitement voulue par Mr Y** », et que donc « **le consentement de l'acquéreur ayant dès lors été vicié par une erreur portant sur une qualité reconnue comme substantielle par les deux contractants** » il y avait lieu **d'annuler** le contrat de vente litigieux.

Conclusion :

- Vu tout ce qui précède, **que dois-je faire ?** Informer l'acquéreur éventuel d'un projet d'implantation alors que rien n'est sûr ? Si Oui il ira sans doute visiter d'autres biens ailleurs ?
- Si Non je tomberai sous le coup de l'art 1112-1 du code civil, en vertu duquel il existe **un devoir précontractuel d'information** au terme duquel lors de la signature du compromis de vente « le vendeur **déclare** avoir porté à la connaissance de l'acquéreur l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement. Le Vendeur reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, **avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'acquéreur** »
- Et quand bien même serait-il informé d'un projet d'éoliennes et qu'il maintienne son intention d'achat, l'acquéreur pourra toujours comme il est exposé ci-dessus, arguer **après coup** qu'il ne pouvait pas mesurer au jour de la signature de contrat de vente, **l'importance des nuisances futures**. Ceci d'autant plus aisément, **au cas particulier** qui est le mien, que les Eoliennes que l'on peut supposer installées dans le futur autour de chez moi **d'une hauteur de 230 mètres** n'existent pas dans notre environnement actuel.

Il existe donc dans tous les cas eu égard à l'arrêt évoqué ci avant qui peut faire jurisprudence un

Risque Réel de voir mon éventuel contrat de vente annulé.

Qui peut prendre un tel risque sachant que :

- La procédure pour sortir gagnant ou pas va perturber notre vie pendant une dizaine d'années...
- Qu'en bonne pratique il serait hasardeux d'utiliser les fonds recueillis de la vente, pour le cas où il faudrait les restituer
- Que la procédure devant au minimum 2 tribunaux (TGI et Cour d'Appel) est très onéreuse....

Et que si la vente se trouve finalement annulée, c'est une vraie catastrophe car :

- Il faudra **restituer le prix de vente** du bien, **augmenté de l'intérêt au taux légal** sur cette somme et de surcroit avoir soit versé pour rien **la commission d'agence**, soit le cas échéant devoir la rembourser à l'acquéreur....
- Il faudra récupérer son bien au bout d'une dizaine d'année **sans recours** quant à la **dépréciation** du bien par rapport à **l'état dans lequel il était au moment de la vente**. On peut supposer que dans ce contexte, conflictuel, l'état d'entretien ait pu laisser à désirer... !!!

Ainsi, peut-on dire que les propriétaires sont vraiment maltraités car ils sont dans l'impossibilité de **céder leurs biens sereinement**, même en assumant une forte décote liée à la présence supposée d'éoliennes sur le prix lors de la vente, et **ils ne peuvent prétendre à aucune indemnisation** ni de la part des promoteurs du projet d'éoliennes ni à fortiori de l'Etat puisque la Cour de Cassation 3^e Chambre civile, a dans un arrêt du 17 septembre 2020 n° 9-16.937 rappelé que « **nul n'a un droit acquis à la conservation de son environnement** » et que le trouble du voisinage lié aux éoliennes « ne dépassait pas par sa gravité, les inconvénients normaux ...eu égard à l'**objectif d'intérêt public** poursuivi par le développement de l'énergie éolienne »

Voilà, la Messe est dite, Qui dans ces conditions peut signer aujourd'hui un compromis de vente d'un bien situé près de : LA FERTE VIDAME, LA CHAPELLE FORTIN, ROHAIRE, BOISSY LES PERCHE ? alors qu'un projet d'implantation est en cours au terme duquel seraient installées de nombreuses éoliennes, dont on ne connaît pas le nombre avec certitude....

Je suis à la recherche d'une solution s'il en existe une, mais dans l'immédiat je n'en ai pas trouvé, hors celle sans doute qui consiste à attendre plusieurs années que les toutes les éoliennes étant installées, nul ne pouvant alors prétendre qu'il ne peut en mesurer la nuisance.

Dans ce cas de figure, nous ne sommes pas près de pouvoir réaliser sereinement la vente de nos biens, ni même en cas de succession, pouvoir les déclarer à une valeur objective...non contestable... !!