



ECHEZAR AVOCATS

Cour d'Appel de RENNES 12 mars 2024 :

**Reconnaissance du trouble anormal de voisinage causé par des nuisances éoliennes
(perte de valeur vénale, impact visuel, nuisances acoustiques, effets stroboscopiques, effets négatifs sur la santé, impact sur l'habitabilité d'une maison)**

Chères Mesdames, Chers Messieurs,

- (1) J'ai le plaisir de vous adresser l'arrêt que j'ai obtenu le 12 mars 2024 de la Cour d'Appel de RENNES qui a prononcé des condamnations importantes à l'encontre du promoteur éolien entre 15 et 40% de la valeur vénale des maisons 13 de mes clients.

Il s'agissait d'un parc éolien composé de 3 éoliennes de 118m de hauteur, d'une puissance de 2 MW chacune, situées entre 516 m et 1344 m, des maisons de mes clients.

- (2) Dans ce dossier, j'avais fait procéder, par un géomètre-expert, à une estimation de la valeur vénale des maisons et de la dépréciation de cette valeur à attendre des éoliennes, et ce, avant que le parc éolien soit construit.

Dès la mise en service du parc éolien, mes clients se sont plaints de nuisances sonores et de différents impacts sur leur santé (troubles du sommeil, maux de tête, troubles anxiodépressifs, courbatures ...).

J'ai donc demandé à Monsieur Patrice DUGAST, expert acousticien recommandé par la FED, d'établir une étude sur les nuisances acoustiques. Les mesures prises depuis les maisons des riverains durant une semaine ont démontré que les émergences sonores étaient trois fois plus importantes que les bruits résiduels, et ce, contrairement aux engagements du promoteur éolien dans son étude d'impact !

- (3) Une expertise judiciaire immobilière a été ordonnée par la Cour d'Appel de RENNES, l'expert judiciaire ayant pour mission de préciser la perte de valeur vénale au regard de l'impact notamment du bruit perpétuel, des nuisances stroboscopiques et des clignotements la nuit ...



ECHEZAR AVOCATS

L'expertise judiciaire s'est mal déroulée. Nous avons fait face au mépris des représentants du promoteur éolien, l'un d'entre eux allant même jusqu'à dire à mes clients « *Tout ça pour récupérer 3.000 €* » (sic) ! Un tel mépris est désagréable de la part des promoteurs éoliens mais est assez habituel.

En revanche, l'expert judiciaire, malgré mes demandes en ce sens, a refusé de s'adjoindre les compétences d'un sапiteur acousticien, et ce, alors qu'il n'a de compétences qu'en matière d'évaluation immobilière et aucune en matière acoustique. Pourtant, la Cour d'Appel lui avait donné pour mission de prendre en compte le « bruit perpétuel » causé par les éoliennes.

Pour cela, l'expert judiciaire s'est fondé sur l'étude acoustique réalisée par le promoteur éolien qui évidemment concluait à l'absence de toute nuisance sonore. L'expert judiciaire a ainsi refusé de nommer à ses côtés un acousticien, prétextant également qu'il n'avait constaté aucun bruit causé par les éoliennes au cours des réunions d'expertises effectuées sur place (évidemment, il n'y avait pas de vent donc les éoliennes ne fonctionnaient pas !).

De même, l'expert judiciaire a refusé d'organiser des réunions d'expertise de nuit, alors que la Cour d'Appel lui avait donné pour mission de prendre en compte les clignotements nocturnes.

Le rapport d'expertise judiciaire concluait donc à des pertes de valeur vénale minimales comprises entre 0 % et 18,3 % ...

Ce rapport nous était donc défavorable en ce que les juges suivent souvent les conclusions de l'expert judiciaire.

J'ai donc plaidé contre ce rapport d'expertise judiciaire, en me fondant sur le premier rapport de notre géomètre-expert établissant les pertes de valeur vénale et sur le rapport de Monsieur DUGAST, expert acousticien, établissant les nuisances sonores.

(4) Par arrêt du 12 mars 2024, la Cour d'Appel de RENNES a fait droit à nos demandes et a condamné le promoteur éolien à verser à mes clients des sommes importantes en réparation de la perte de valeur vénale (633.400 €), outre le remboursement des frais d'expertise (24.078 €) et une somme au titre des frais irrépétibles (65.000 €), soit une somme totale de **722.478 €**.

Outre, l'importance financière des condamnations, l'intérêt de cet arrêt réside dans le soin pris par la Cour d'Appel à motiver son arrêt.

Ainsi, la Cour d'appel a constaté les insuffisances du rapport d'expertise judiciaire qui ne comprenait aucune évaluation des nuisances sonores.



ECHEZAR AVOCATS

Les juges ont pris en compte les nombreux éléments que nous avons communiqués :

- rapport de notre géomètre-expert Monsieur BRANLY,
- rapport acoustique de Monsieur DUGAST,
- nombreuses plaintes des riverains non parties à cette procédure,
- attestations,
- certificats et médicaux,
- estimations immobilières réalisées par des agents immobiliers et/ou des notaires locaux ...

La Cour d'Appel a ainsi considéré que les nuisances visuelles, sonores, sanitaires et électromagnétiques par :

*« leur importance comme leurs conséquences négatives sur la santé et sur le **cadre de vie** impactent gravement **l'habitabilité** du bien immobilier au point de constituer un trouble **anormal** de voisinage ».*

Les nuisances éoliennes sont donc reconnues dans toute leur dimension.

Surtout, la Cour d'Appel s'est conformée à l'arrêt rendu par la Cour de Cassation le 17 septembre 2020 (n° 19-16.937) qui exige que les préjudices subis par les riverains soient mis en balance avec l'intérêt public (selon elle) poursuivi par l'énergie éolienne.

Ainsi, la Cour d'Appel relève que cet intérêt public doit être démontré par le promoteur éolien car il ne doit pas être théorique. Le promoteur éolien aurait donc dû justifier : la production réelle d'électricité, nombre réel de foyers ou de structures desservies, financements publics, coûts d'exploitation, coût de production, chiffre d'affaires, coût de démantèlement etc ...

Cette balance des intérêts (préjudices des riverains / intérêt public d'un parc éolien) doit donc être effectuée au cas par cas.

Cet arrêt constitue donc un immense espoir pour les riverains souffrant des nuisances éoliennes.

Sébastien ECHEZAR
echezar@echezar-avocats.com



ECHEZAR AVOCATS

24 rue Saint Aubin - 49100 ANGERS
02.41.24.14.96

echezar@echezar-avocats.com

SELAS au capital de 10.000 Euros

RCS ANGERS 832 696 041

IBAN FR50 3000 2051 0000 0071 5423 Z59