



Témoignage récent : la propriétaire d'un moulin, pas du tout au fait du code de l'environnement, décide de vendre son bien. Un acquéreur, lui très affûté sur les tenants et aboutissants de la continuité écologique, adhérent de la FFAM, fait une offre de prix et signe un compromis. Il a compris que le moulin était réputé « régulier et autorisé ». Tout va bien pour les parties.

Il avait observé que la pose d'une vanne à 2000 € suffirait pour que l'ouvrage hydraulique soit en parfaite conformité avec la loi. Pour des raisons particulières étrangères au dossier, l'acheteur très contrarié doit renoncer au compromis.

L'agence immobilière présente un nouvel acquéreur.

Selon le réflexe habituel pourtant formellement déconseillé, celui-ci s'empresse d'interroger la DDT. Grand mal lui a pris.

L'administration lui répond qu'elle exigera tels aménagements et telles prescriptions complémentaires.

L'estimation des travaux demandés à mauvais escient par la DDT s'élevant à 95% de la valeur du bien, le second acquéreur dénonce lui aussi le compromis cette fois pour défaut de devoir d'information de l'agence. Tout va mal.

Ce beau moulin est toujours à vendre, mais plus au même prix.

Autre cas de préjudice immobilier important :

Un gros moulin propriété d'une Collectivité est à vendre. Équipé d'une turbine, il produisait de l'électricité depuis longtemps. Un dossier de « mise en conformité », alors qu'il était parfaitement conforme au Code de l'environnement, fut quand même exigé. L'OFB préconisa une rivière de contournement dans une prairie voisine hors propriété.

Le vendeur, laissant l'OFB prescrire et l'Agence de l'eau subventionner, a laissé les services administratifs opérer. En guise de débit réservé, la belle rivière de contournement dérive probablement 60% du module.

Les acquéreurs potentiels, imaginant poser une seconde voire une troisième turbine, ne

donnent évidemment pas suite.

Le vendeur a déjà baissé son prix de 200 000€ ... mais il devra le revoir à la baisse ou y investir beaucoup d'argent en conservant ce bien.

Le principe de la continuité écologique contrarie la valorisation des territoires ruraux

On déplore l'absence d'analyse multifonctionnelle. L'investissement aurait pu être réalisé par un particulier et produire (entre autres valorisations) de l'électricité propre.

Il risque de se transformer en 3 ou 4 millions d'euros à charge de la Collectivité. Un dossier perdant / perdant.

Le principe de la continuité écologique engendre un préjudice immobilier

Dans ces deux cas, les vendeurs payent très cher leur méconnaissance de la loi sur l'eau. Ils ne sont pas du tout aidés par leur notaire et leur agence immobilière qui traitent des ventes de moulins et d'étangs sans rien connaître des droits et devoirs des ouvrages hydrauliques.