



AGRIVOLTAISME

Quelques aspects juridiques

Maitre JC Trébous

AG Syndicat de la Propriété Privée Rurale du Loiret

15 avril 2023



Urbanisme

► Les limitations posées par la Loi

Pour limiter le développement des centrales photovoltaïques au sol sur des terres agricoles, la Loi de modernisation de l'agriculture (2010) a instauré l'obligation de justifier de la compatibilité du projet photovoltaïque :

- avec « *l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés* »
- et de ce qu'ils ne portent pas « *atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages* ».



Urbanisme

- Les limitations posées par la Loi
- La jurisprudence a précisé que l'activité agricole, pastorale ou forestière devait être « *significative sur le terrain d'implantation du projet, au regard des activités qui sont effectivement exercées dans la zone concernée ou, le cas échéant, auraient vocation à s'y développer, en tenant compte notamment de la superficie de la parcelle, de l'emprise du projet, de la nature des sols et des usages locaux* ».
- Mais il ne semble pas nécessaire que l'activité prévue sur le terrain du projet soit identique à celle initialement exercée. En revanche, le juge a censuré une activité de substitution prenant la forme d'une jachère mellifère destinée à l'apiculture dans un secteur consacré à la culture céréalière.



Urbanisme

- Une difficulté importante vient de la surface de référence à prendre en compte pour apprécier la compatibilité du projet avec l'agriculture.
- La jurisprudence n'est en effet pas limpide sur ce point ni d'ailleurs sur les proportions qu'il faudrait retenir. La notion d'unité foncière propre au droit de l'urbanisme n'apparaît d'ailleurs pas la plus pertinente dès lors qu'une exploitation agricole peut s'étendre sur plusieurs unités foncières et que l'exploitant est en général titulaire de plusieurs baux avec plusieurs bailleurs.



Agrivoltanisme et sociétés civiles

- En principe, la production d'électricité ne pourrait pas être exercée par une structure de nature agricole. Tous les groupements ruraux (GFA, SCEA, EARL, GAEC) se caractérisent, en effet, par un objet civil, exclusif de toute activité marchande.
- L'agriculteur devrait alors créer, pour cette activité particulière, une société de forme commerciale.
- L'interdiction a, toutefois, été levée pour le photovoltaïque par la loi du 12 juillet 2010. Désormais, les SCEA, GAEC, EARL, GFA peuvent exploiter une centrale électrique utilisant l'énergie radiative du soleil intégrée aux bâtiments dont le **groupement est propriétaire**; la permission vaut même lorsque l'exploitant agricole dispose des immeubles **en vertu d'un bail rural**.
- Cette dérogation au principe de spécialité des sociétés civiles n'a pas pour effet de changer la nature de l'activité de commerce d'énergie. La loi a simplement entendu dispenser l'agriculteur de créer une structure commerciale distincte pour l'exploitation des panneaux photovoltaïques.



Agrivoltatisme et engagements agricoles

- ▶ l'agriculteur engagé volontairement à observer des méthodes de culture respectueuses de l'environnement (mesures agro-environnementales) devra vérifier la compatibilité avec l'implantation de panneaux solaires au sol.



Agrivoltisme exercé par une société de production d'électricité

- ▶ Cette solution est réservée au seul propriétaire de l'immeuble rural, le fermier n'ayant pas la possibilité de mettre à disposition contre rémunération ne serait-ce qu'une partie du bien loué (C. rur., art. L. 411-35)
- ▶ Les sociétés spécialisées souhaitent disposer d'un droit réel sur le terrain pour leur assurer la stabilité et sécurité, ainsi qu'une garantie pouvant être offerte aux établissements prêteurs, les constructions restant la propriété de la société spécialisée durant le bail, celle-ci s'engageant à les démonter en fin de bail.
- ▶ Il s'agit en général d'un bail emphytéotique ou un bail à construction conférant à l'exploitant un droit réel pouvant être cédé et faire l'objet d'une hypothèque, la durée du bail étant identique à la durée du contrat d'achat dont bénéficie le producteur d'énergie auprès d'EDF.
- ▶ L'emphytéote (c'est-à-dire le locataire du bail emphytéotique) peut alors consentir, sur le bien objet du bail, un prêt à usage ou un bail à l'agriculteur.
- ▶ Le bail emphytéotique doit être conclu par acte authentique.



Agrivoltaïsme exercé par une société de production d'électricité

- **Certaines précautions s'imposent quant à la rédaction du bail emphytéotique :** -
- Il ne doit contenir aucune clause de nature à précariser la situation du preneur ou à entraver les droits qu'il détient sur la chose, sous peine de disqualification de l'opération
- En cas de non paiement du loyer par exemple, le bail peut être anéanti avant le terme prévu
- Des garanties de solvabilité du locataire sont à prévoir, notamment pour assurer le démontage de l'installation au terme du bail
- Par ailleurs, une particulière vigilance est à respecter concernant les conventions de « co-exploitation » que les sociétés de production photovoltaïques proposent aux exploitants agricoles sur les terrains inclus dans le bail emphytéotique : le risque de les qualifier de bail rural est élevé.



Agrivoltaïsme exercé sur des surfaces en fermage, par le bailleur

La production d'énergie autre que la méthanisation sort du cadre du bail rural qui unit le propriétaire à l'occupant des parcelles.

Sans interdire directement ce type d'activité sur les lieux loués, le statut du fermage érige un certain nombre d'obstacles aux projets énergétiques émanant du bailleur comme du preneur.

- ▶ Le propriétaire du sol ou des bâtiments n'est pas libre d'entreprendre un projet énergétique sur des terres louées. Il doit nécessairement composer avec l'occupant des lieux. L'existence du bail oblige à laisser le preneur jouir paisiblement de la chose, sans venir le troubler (♦ C. civ., art. 1719, 3°), ni modifier la forme de la chose louée (♦ C. civ., art. 1723). Il n'y a que dans les rares cas où les travaux correspondent à des réparations nécessaires et urgentes que le preneur est tenu de les souffrir (♦ C. civ., art. 1724).
- ▶ Par respect envers les droits qu'il a déjà accordés au preneur, le bailleur s'interdit également de concéder l'usage d'une partie du bien loué à une tierce personne (société d'exploitation). Le locataire pourrait sinon solliciter la garantie d'éviction dont est tenu le bailleur (♦ C. civ., art. 1719, 3°)



Agrivoltatisme exercé sur des surfaces en fermage, par le bailleur

La solution consiste pour le propriétaire à recueillir l'accord du locataire pour récupérer l'usage de la chose.

Il demandera pour cela la résiliation partielle du bail rural.

Est prévu à cette occasion le versement au preneur d'une indemnité d'éviction, outre la diminution du prix du fermage.

Une convention d'indemnisation transactionnelle est aussi souvent conclue entre le fermier et la société d'exploitation pour la compensation financière des gênes occasionnées par le voisinage de l'ouvrage.



Agrivoltisme exercé sur des surfaces en fermage, par le bailleur

Face à un locataire récalcitrant, le propriétaire n'a d'autre choix que de demander la résiliation partielle du bail pour cause de changement de destination du bien loué, conformément à l'article L. 411-32 du code rural

La procédure suppose d'obtenir l'autorisation du préfet.

Elle nécessite en outre l'engagement du bailleur à modifier l'usage du bien dans les 3 ans qui suivent le départ du locataire.

Lorsque la résiliation n'est que partielle, mais qu'elle menace l'équilibre de l'exploitation, le preneur peut exiger qu'elle porte sur la totalité du bien loué (♦ C. rur., art. L. 411-32, al. 4).

En cas de succès, le bailleur doit indemniser le locataire comme il le ferait en matière d'expropriation (♦ C. rur., art. L. 411-32, al. 5).



Agrivoltisme exercé sur des surfaces en fermage, par le preneur

En présence d'un bail soumis au statut du fermage, il est formellement interdit au preneur d'abandonner, contre rémunération, la jouissance du bien à une personne étrangère au contrat.

Ce genre de mise à disposition au profit d'un tiers d'une partie du bien loué est, **même avec l'accord du bailleur**, qualifiée de sous-location prohibée par l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, à moins que la mise à disposition n'ait été faite au profit d'une société dont le preneur est associé conformément à l'article L. 411-37 du code rural).

Dans la plupart des cas, il n'est donc pas permis à un investisseur de jouir, à la place du preneur, du potentiel énergétique de l'exploitation.

Pareille convention est absolument nulle et risque d'entraîner la résiliation du bail principal aux torts exclusifs du preneur (♦ C. rur., art. L. 411-31).

En l'occurrence, la résiliation partielle du bail est un préalable indispensable pour pouvoir concéder l'usage énergétique du bien rural à un tiers.



Agrivoltisme exercé sur des surfaces en fermage, par le preneur

- Si le preneur érige des constructions et qu'il ne les retire pas en fin de bail, elles deviennent, en principe, la propriété du bailleur par voie d'accession (♦ C. civ., art. 551).
- La question est de savoir si le preneur est alors fondé à réclamer une indemnité à sa sortie conformément à l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime.
- En l'état actuel de l'interprétation de cette disposition, la réponse paraît négative pour certains ouvrages comme les éoliennes et les panneaux photovoltaïques.
- Ces investissements ne peuvent être considérés comme des améliorations culturelles à défaut de lien avec l'activité agricole. En revanche, la construction d'une unité de méthanisation mérite d'être indemnisée dans la mesure où elle a désormais une finalité agricole (♦ C. rur., art. L. 311-1). D'ailleurs, l'article L. 411-73 range expressément parmi les travaux indemnifiables les bâtiments destinés à la production d'énergie par méthanisation.
- Il est recommandé, par l'accord des volontés du bailleur et du preneur, de régler la procédure de réalisation de l'ouvrage, la répartition des frais (d'installation, d'entretien, de réparation) et le sort des installations à l'expiration du bail.