

Le bail rural agrivoltaïque, outil de simplification des projets ?

Une nouvelle proposition de loi vise à fixer une convention-cadre régissant les relations entre propriétaire foncier, preneur à bail rural et producteur photovoltaïque. Toutefois, la pratique a déjà mis en place des conventions « ad hoc » pouvant être utilisées dans le cadre agrivoltaïque en vigueur.

Depuis son encadrement contraignant par les dispositions de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 « relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables », l'agrivoltaïsme est le siège de réflexions autour d'une nouvelle structuration juridique des projets. Deux propositions de loi récentes visent à faciliter la gestion des relations entre les parties prenantes aux projets agrivoltaïques que sont le propriétaire foncier, l'exploitant agricole et le producteur photovoltaïque en préservant le bail rural préexistant. Elles reprennent, en réalité, certaines pratiques contractuelles qui avaient cours jusqu'à présent.

Afin de respecter les règles d'urbanisme en vigueur sur les terrains agricoles, les développeurs de centrales au sol devaient déjà démontrer la compatibilité entre le projet photovoltaïque et l'activité agricole. La jurisprudence (qui a par exemple rejeté l'installation de ruches comme moyen de remplir la condition précitée) et les doctrines locales, ont guidé les pratiques des développeurs jusqu'à aujourd'hui. Ceux-ci organisent déjà souvent les relations entre les différentes parties de manière purement contractuelle, passant notamment par le biais d'accords bipartite ou tripartite « ad hoc » qui impliquent le développeur, le propriétaire foncier et un exploitant agricole, en particulier lorsque l'activité agricole était préexistante. Dans ce cas de figure, il pouvait arriver que le bail rural qui liait le propriétaire et l'exploitant agricole soit purement et simplement résilié d'un commun accord, et remplacé par une convention de mise à disposition ou de prêt à usage. Ce type de convention convient en principe à ces projets. Cependant, il protège moins bien les intérêts de l'exploitant agricole qu'un bail rural, notamment en ce qui concerne la durée et les conditions de renouvellement du bail, le cadre de transmission et

de reprise du bien par le propriétaire, la fixation et la révision du loyer, ainsi que les motifs de résiliation.

Surtout, le bail rural « s'accommode » très mal de la coactivité sur les parcelles qu'il couvre, dans la mesure où le preneur à bail est titulaire d'un droit de jouissance sur les parcelles qui ne tolère aucun trouble, qu'il vienne du propriétaire ou d'un tiers. Afin de préserver ce droit de jouissance, les développeurs « jouent » sur le droit surfacique, en isolant la surface « en surplomb » des cultures et en préservant le bail rural pour les espaces en sous-face.

Ayant pour objectif premier le maintien du bail rural, une première proposition de loi déposée le 10 septembre 2024 vise à créer un « bail rural à clauses agrivoltaïques », en prévoyant que « peuvent » être incluses dans le bail rural des clauses spécifiques relatives, notamment, aux modalités des « services » apportés par la centrale à l'activité agricole ou de vérification de la conciliation entre production d'électricité et production agricole.

A l'heure où nous écrivons ces lignes, une nouvelle proposition de loi vient d'être déposée, visant à permettre « un développement raisonné de l'agrivoltaïsme », en fixant, notamment, les grandes lignes d'une « convention-cadre » obligatoire, destinée à régir les relations entre propriétaire foncier, preneur à bail rural et producteur photovoltaïque. Cette convention, établie pour une durée de vingt ans, privilégie l'approche « volumétrique » des projets, la surface en hauteur faisant l'objet d'un bail emphytéotique et la superficie en deçà des panneaux demeurant régie par le bail rural. De manière très similaire à ce que prévoit la première proposition de loi, la convention contiendrait un « cahier des charges et des servitudes » organisant la relation entre les trois parties. Elle décrirait les modalités selon lesquelles la centrale apporterait à l'activité agricole les « services » décrits par la loi. Il

est, en revanche, prévu que le loyer du bail emphytéotique ne dépasse pas la rémunération versée par le producteur photovoltaïque à l'agriculteur pour l'entretien de la centrale. Autre différence, cette proposition de loi prévoit expressément l'obligation pour le propriétaire foncier de trouver, dans un délai maximum d'un an, un nouvel exploitant agricole en cas d'extinction du bail rural, la qualification d'installation agrivoltaïque étant « perdue si ce délai n'est pas respecté » (ce qui, concrètement, crée le risque d'un arrêt pur et simple de l'exploitation de la centrale).

Ces deux projets de textes partagent une même approche visant à maintenir le bail rural comme instrument de la relation entre le propriétaire foncier et l'exploitant agricole. Toutefois, ils risquent de se heurter à une procédure parlementaire devenue très chaotique et qui rend leur adoption incertaine. Comme évoqué plus haut, la pratique a néanmoins déjà mis en place des conventions « ad hoc » qui, moyennant quelques adaptations, doivent pouvoir être utilisées dans le cadre agrivoltaïque en vigueur. **PV**

Sébastien Canton



Photo : GD

« Les propositions de loi récentes reprennent certaines pratiques contractuelles qui avaient cours jusqu'à présent »

A propos de l'auteur :

Sébastien Canton évolue depuis quinze ans dans le secteur de l'énergie, principalement sur les projets d'infrastructure en énergies renouvelables (éolien, solaire, hydraulique, biomasse), mobilité électrique et efficacité énergétique. Chez BMH Avocats, il accompagne producteurs, fournisseurs, constructeurs et grands consommateurs sur tous les aspects de leurs opérations.

Photo : BMH Avocats

