

ÉTUDE RURAL

AGRIVOLTAÏSME

Récemment consacré par la loi, l'agrivoltaïsme pose les questions du partage de la valeur générée par l'activité, de la poursuite de la production agricole, ainsi que de la sécurisation de l'agriculteur engagé dans le dispositif. Cela étant, l'organisation contractuelle des rapports entre acteurs n'a pas été prévue par les textes et demeure, de ce fait, largement déficiente. Pour combler ce manque, un groupe de travail a analysé les différents schémas contractuels possibles en matière d'agrivoltaïsme, révélant leurs qualités et leurs défauts. Il propose, dans cette étude, un nouveau modèle de contractualisation dont pourraient, d'ores et déjà, se saisir les praticiens, puis le législateur en quête de transparence économique.

1201

Agrivoltaïsme : le champ contractuel des possibles

Réflexions et proposition issues du groupe de travail sur la contractualisation de l'agrivoltaïsme

BENOÎT GRIMONPREZ
STÉPHANIE DE LOS ANGELES
CHRISTOPHE LEVECQ
GUILLAUME LORISSON
RAPHAËLE-JEANNE AUBIN-BROUTÉ
MICHEL BOUDOT
EVE AUBISSE
OPHÉLIE MONNIER

Benoît Grimonprez, professeur à l'université de Poitiers. Stéphanie de Los Angeles, juriste au Cridon Nord Est. Christophe Levecq, notaire à La Longueville. Guillaume Lorisson, notaire à Dijon. Raphaële-Jeanne Aubin-Brouaté, maître de conférences à l'université de Poitiers. Michel Boudot, professeur à l'université de Poitiers. Eve Aubisse, juriste chez Eau de Paris. Ophélie Monnier, avocate au barreau de Paris

1 - Contexte de l'étude. – À la demande d'un groupe de réflexion parlementaire transpartisan, un groupe de travail (GT) a été constitué par le professeur Benoît Grimonprez pour approfondir le sujet de la contractualisation

de l'agrivoltaïsme¹. L'agrivoltaïsme est un objet juridique nouveau créé par la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (ENR). Selon le nouvel article L. 314-36 du Code de l'énergie, il s'entend de la « *production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole* ».

2 - Mais si le cadre légal et réglementaire² donne des critères relativement précis des installations agrivoltaïques et définit leurs conditions d'implantation³, il ne dit rien du volet économique des projets, du partage de la valeur ajoutée, des droits relatifs au foncier, ni de l'organisation contractuelle qui sous-tend les relations entre les acteurs. Ces derniers aspects sont cependant des points d'interrogation majeurs qui obèrent l'acceptabilité sociale des projets. Parmi les questions qui reviennent constamment : quelle place ont les agriculteurs dans le montage ? Quel niveau et quel partage pour la rente foncière versée par les opérateurs énergétiques ? Quelle sécurisation de l'exploitant agricole en place ? Quelle continuité de la production agricole si l'agriculteur cesse son activité ? Quelles incidences des projets sur la transmission des fermes et le prix du foncier ?

3 - Si les réponses à apporter tardent à venir ou convaincre, c'est essentiellement pour deux raisons. La première est politique, au sens où il convient de trouver un équilibre entre les intérêts privés de chaque partie prenante, tout en respectant des considérations d'intérêt général (accaparement du foncier, déstabilisation du marché des terres, installation des agriculteurs...). De même, il faut parvenir au bon dosage entre la nécessaire liberté contractuelle et l'existence d'un cadre commun imposé par la loi.

4 - La seconde grande difficulté est technique. Malgré les efforts de la filière agrivoltaïque, de la profession agricole et des services de l'État, aucune formule contractuelle magique n'a été découverte, lesdits représentants ayant toutes les peines à concevoir avec les outils existants un schéma qui réponde à l'ensemble des enjeux. Ils buttent précisément sur plusieurs obstacles. D'abord, sur l'élaboration d'une relation tripartite qui inclut le propriétaire foncier, l'énergéticien et l'agriculteur (dans l'hypothèse où ce dernier n'est pas propriétaire). La présence d'un « *ménage à trois* » complique en effet considérablement l'organisation, dès lors que la plupart des contrats (baux par ex.) sont faits pour seulement deux parties. Ensuite, se pose le problème de conserver ou non le statut de fermage pour l'exploitant agricole sur la parcelle agrivoltaïque. Avec le dilemme que cet ordre public contractuel est sécurisant pour

l'agriculteur mais qu'il est, à bien des égards, incompatible avec certains effets recherchés de l'agrivoltaïsme.

5 - **Objectifs et méthode.** – Pour conduire sa réflexion et imaginer un nouveau dispositif contractuel, le GT s'est appuyé sur une sorte de cahier des charges contenant les principales attentes des parties prenantes du débat, publiques comme privées.

- Pour les décideurs politiques, le modèle contractuel devrait impérativement :

- garantir l'objectif de conservation de la production agricole sur les parcelles équipées ;

- s'inscrire dans le respect des règles du droit du sol rural (fermage, transmission, régulation) ;

- éviter un effet d'inflation sur l'ensemble du foncier ;

- assurer une juste rémunération au propriétaire et à l'exploitant agricole ;

- être rendu obligatoire pour une harmonisation sur le territoire national et faciliter l'instruction des projets.

- Sur le plan économique, les exigences posées sont, pour le propriétaire foncier :

- qu'il puisse percevoir un revenu conséquent sur le long terme ;

- qu'il n'ait pas à assumer les risques liés au projet (cessation d'activité énergétique comme agricole) ;

- qu'il puisse recouvrer ses droits à la fin de l'opération.

- Du côté de l'énergéticien, les critères majeurs sont :

- qu'il puisse bénéficier de droits réels sur le foncier afin de pouvoir les proposer en garantie d'un financement bancaire ;

- de pouvoir imposer la poursuite de l'activité agricole en lien avec les installations ;

- de rester en capacité de trouver facilement un repreneur de l'exploitation agricole en cas de départ de l'agriculteur.

- Du côté de l'exploitant agricole enfin, il est demandé que le schéma :

- lui garantisse une véritable rémunération, dans des proportions équivalentes à celle perçue par le propriétaire ;

- lui offre un droit de jouissance de la terre pour une durée minimale au moins égale à celle accordée à l'énergéticien, ce qui suppose de faire concorder dans le temps les droits de chacun ;

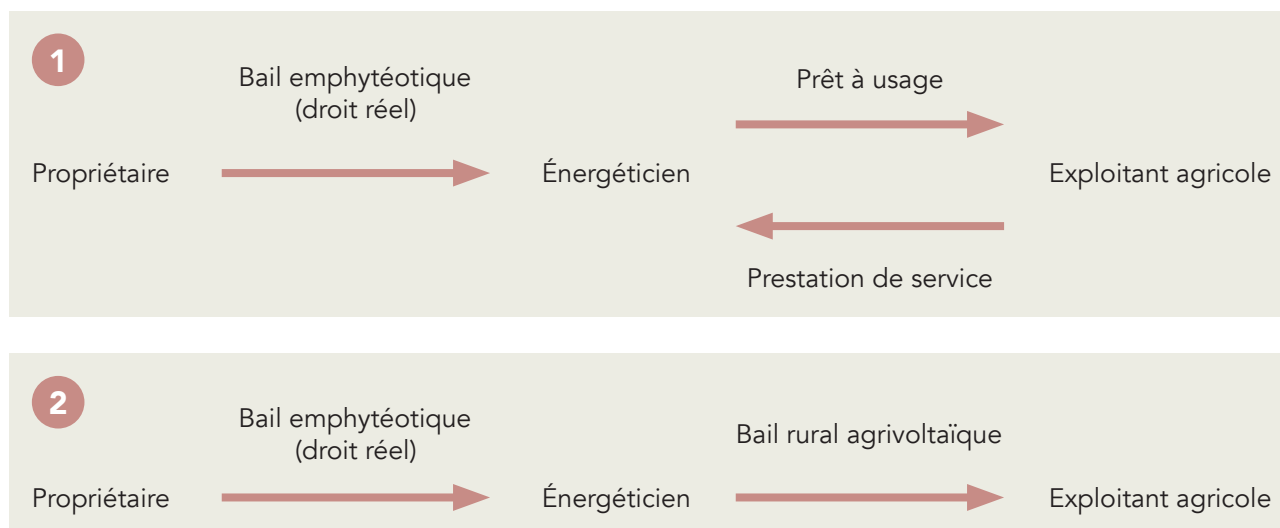
- lui permette de se maintenir sur la parcelle nonobstant la cessation de l'exploitation énergétique (anticipée ou au terme prévu de l'opération).

6 - **Ordre de présentation des résultats.** – Au regard de ces éléments, le GT a passé en revue, pour les éprouver, un certain nombre de montages contractuels. Nous avons rangé dans une catégorie tous ceux qui, bien que théoriquement pensables, ne nous semblaient pas cocher tous les critères requis. Il s'agit des schémas contractuels écartés (1). À côté de cela, nous avons voulu mettre en exergue un nouveau schéma contractuel, à privilégier comme modèle pour l'essor de l'agrivoltaïsme (2).

1 La contractualisation ici présente n'a pas inclus l'analyse du partage de la valeur au niveau du territoire.

2 D. n° 2024-318, 8 avr. 2024.

3 B. Grimonprez, *Statut de l'agrivoltaïsme : Agridroit*, 2024.



1. Les schémas contractuels écartés

7 - Plusieurs modèles analysés n'ont pas convaincu de leur pertinence, pour des raisons que nous détaillons pour chacun d'eux. Nous commençons par présenter les montages les plus couramment pratiqués et proposés, avant d'envisager des formules plus inédites.

A. - Modèle de l'ensemble contractuel « bail emphytéotique, prêt à usage et contrat de prestation de service » (cf. Schéma 1)

8 - **Description du schéma.** – Ce schéma correspond à celui que la pratique a largement développé. Il consiste dans la conclusion d'un bail emphytéotique entre le propriétaire foncier et l'énergéticien, à la suite duquel l'énergéticien accorde un prêt à usage de la parcelle à l'exploitant agricole, et lui fait aussi souscrire un contrat de prestation de service afin qu'il poursuive la production agricole.

9 - **Intérêts du montage.** – Cette organisation contractuelle a été employée en raison de sa souplesse. Les contrats relèvent essentiellement de la liberté contractuelle (sauf dans une certaine mesure le bail emphytéotique) et ne sont pas régis par des règles strictes. L'exploitant agricole bénéficie de la jouissance gratuite du sol à travers le commodat et peut, en plus, être rémunéré pour son activité par l'énergéticien sur la base du contrat d'entreprise.

10 - **Inconvénients du montage.** – L'un des inconvénients réside dans la superposition de contrats, laquelle ne contribue pas à la lisibilité du montage pour les instances de régulation (CDPENAF, DDT, chambres d'agriculture). On a surtout fait valoir le manque de protection de l'agriculteur titulaire d'un simple prêt à usage, comparativement à celui qui bénéficie d'un bail rural soumis au statut du fermage. En l'absence de règles d'ordre public et en raison

de la prédominance de la liberté de négociation, il est en l'occurrence difficile d'apporter une sécurisation complète des relations contractuelles sur le long terme. Les conditions de cession de chacun des contrats apparaissent également opaques.

11 - **Points d'amélioration envisageables.** – Si elle devait intervenir, la loi pourrait décider d'encadrer ce schéma sur plusieurs aspects. Elle pourrait déjà rendre ce dispositif impératif afin d'harmoniser les relations contractuelles sur le territoire national. Elle pourrait ensuite faire de ce montage un ensemble contractuel pour résoudre la question de l'articulation des durées des différents contrats (même durée obligatoire ; détermination du sort du prêt à la fin du bail emphytéotique). Enfin le législateur pourrait sécuriser le prêt à usage en lui assignant une durée déterminée (calquée sur celle de l'emphytéose) et en interdisant sa résiliation anticipée pour cause de besoin urgent du prêteur (*C. civ., art. 1889*).

REMARQUE

→ La principale difficulté tiendrait au fait de plaquer des règles d'ordre public sur des contrats traditionnellement dominés par la liberté contractuelle.

B. - Modèle de l'ensemble contractuel « bail emphytéotique et bail rural à clauses agrivoltaïques » (cf. Schéma 2)

12 - **Description du schéma.** – Au regard des incertitudes de la pratique contractuelle actuelle⁴ et de la volonté de maintenir l'application du bail rural statutaire, cet autre modèle a récemment été proposé par certaines organisations professionnelles agricoles

⁴ V. schéma précédent.

(FNSEA). Il ne revient pas sur la conclusion, en amont, d'un bail emphytéotique entre le propriétaire et l'énergéticien sur la parcelle concernée. Il préconise, en aval, la conclusion d'un bail rural soumis à la législation du fermage entre l'énergéticien et l'exploitant agricole en place. Seulement, le régime du bail rural serait légalement adapté afin d'y inclure des clauses agrivoltaïques organisant la coactivité (production énergétique et agriculture) sur la parcelle, cette coactivité contrevenant actuellement à l'exclusivité de jouissance due par le bailleur à son preneur.

13 - Intérêts du montage. – Le principal avantage de la proposition est le maintien de l'existence d'un bail rural au profit de l'exploitant agricole qui sécurise sa situation (durée minimale, renouvellement du bail, résiliation limitée...). Ainsi n'y-aurait-il pas de distorsion sur le plan juridique entre l'exploitant agrivoltaïque et les autres exploitants agricoles du territoire. L'application de la législation du fermage empêcherait aussi les phénomènes de spéculation au moment de la transmission du bail en raison de l'interdiction des pas-de-porte. Surtout, la loi amènerait les règles du bail pour permettre la jouissance conjointe et partagée du foncier.

14 - Inconvénients du montage. – La limite principale du schéma est qu'il ne vaut que si les parties décident de rester sous l'empire du bail rural, avec un prix réclamé par l'énergéticien à l'agriculteur en échange de la jouissance. Il suffit donc, pour échapper à ce cadre, de consentir une mise à disposition gratuite du foncier. On peut craindre que telle sera la volonté des parties la plupart du temps. L'autre écueil du bail rural agrivoltaïque est qu'il ne permet pas la rétribution positive de l'agriculteur par l'énergéticien. Dans la mesure en effet où ce dernier prend la qualité de bailleur, c'est lui, au contraire, qui doit nécessairement percevoir un loyer en contrepartie de la jouissance consentie. Seule une réduction du montant du fermage est, à la limite, envisageable.

ATTENTION

→ **Est en revanche totalement exclu que la jouissance soit gratuite, et a fortiori que l'énergéticien-bailleur paye son propre fermier. Il n'est pas non plus possible, dans ce schéma, de prévoir un contrat de prestation de service entre les deux mêmes parties sans porter atteinte à l'économie du contrat de bail.**

15 - Un autre défaut majeur est que le bail emphytéotique et le bail rural demeurent indépendants l'un de l'autre, ce qui génère des risques de distorsion élevés. Il conviendrait de nécessairement lier leur sort, soit en créant un contrat cadre qui les englobe, soit en créant un lien d'indivisibilité entre les deux. De même qu'il faudrait nécessairement régler dans la loi le sort du bail rural quand expire le bail emphytéotique (ex. maintien des droits du fermier sur le fonds ; re-conclusion d'un bail rural avec le propriétaire...).

16 - Par ailleurs, malgré les aménagements du statut du fermage proposés, cette législation d'ordre public demeure rigide et fondamentalement inadaptée à la relation agrivoltaïque. Les risques d'incohérence avec de nombreuses dispositions du statut du fermage sont élevés et difficilement prévisibles : régime de la résiliation, des fermages, des changements d'exploitation, des améliorations, de la durée du bail...

C. - Modèle du « contrat réel tripartite »

(cf. Schéma 3)

17 - Description du schéma. – Le GT a envisagé la possibilité de créer, *via* une intervention législative, un nouvel outil se présentant comme un contrat réel tripartite. Dans ce schéma, le propriétaire foncier attribue deux droits réels spécifiques correspondant à des utilités différentes de l'immeuble : l'exploitation énergétique à l'un ; l'exploitation agricole à l'autre. En l'occurrence :

- les deux droits réels portent sur une même chose matérielle (la parcelle), mais ont pour objet des utilités différentes de cette chose ;
- chaque titulaire du droit réel a un lien juridique indépendant avec le propriétaire.

18 - Étant donné qu'ils sont amenés à interagir et travailler ensemble, l'énergéticien et l'agriculteur doivent être reliés par un rapport d'obligation réciproque supplémentaire. Ce lien de type personnel comporte :

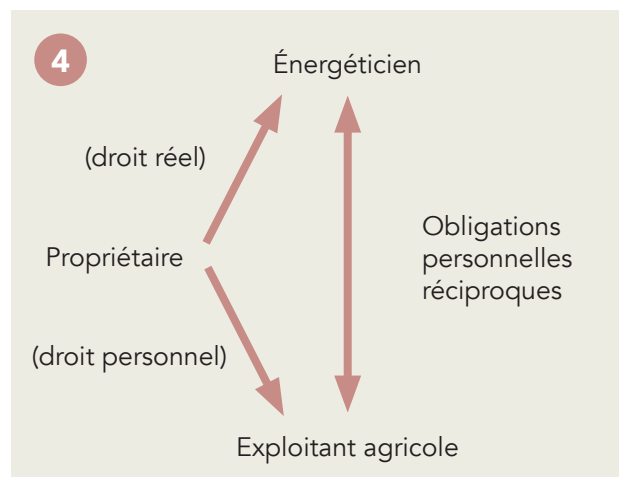
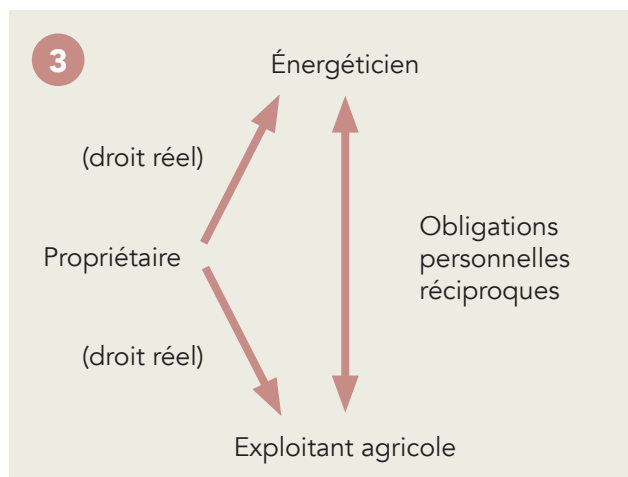
- une obligation de cultiver et d'entretenir à la charge de l'agriculteur ;
- une obligation de rémunération de l'agriculteur à la charge de l'énergéticien.

19 - Intérêts du montage. – Un premier avantage du schéma est qu'il ne nécessite pas de division en volumes de la parcelle équipée. Les droits réels portent en effet sur le même bien immobilier dont ils distribuent les utilités. Le contrat rend possible et organise la co-exploitation énergétique et agricole.

Les différents droits réels procurent également aux parties une sécurité sur le long terme. D'autant que les durées des différents rapports contractuels concordent. L'énergéticien comme l'agriculteur peuvent offrir leur droit en garantie en vue de l'obtention d'un financement. Du point de vue du propriétaire, le contrat est assez proche dans les effets du bail emphytéotique qu'il conclut habituellement.

Surtout, ce montage justifie la rémunération à un niveau égal du propriétaire et de l'agriculteur. D'un côté, l'énergéticien et l'agriculteur doivent payer au propriétaire le montant du droit réel de jouissance consenti. Mais de l'autre, l'énergéticien peut librement rétribuer l'agriculteur qui cultive sous les panneaux.

Un autre avantage est d'obvier les contraintes du statut du fermage qui ne sont pas pensées pour ce genre de relation tripartite. Les acteurs ont toute liberté pour la rédaction de la convention et faire du sur-mesure : durée, reconduction, révision des engagements, sanctions.



20 - **Inconvénients du montage.** – Plusieurs interrogations sont nées d'un tel schéma. L'énergéticien, même s'il bénéficie d'un droit de jouissance spécial, doit se voir garanti un droit d'accès au foncier pour les besoins de son activité. Il conviendrait d'inclure cette prérogative en sein de son droit réel de jouissance. La liberté de disposer de son droit réel par l'exploitant agricole peut aussi poser problème. Peut-il librement louer ou céder sa terre à un tiers ? Apparaît ici la nécessité que la loi complète le dispositif en encadrant la cessibilité du droit réel de l'agriculteur (ex. agrément du propriétaire ou de l'énergéticien). De même que le législateur devrait aménager les conséquences de la rupture de l'un des rapports contractuels, en disant si la chute de l'un entraîne ou non celle des autres.

21 - Mais la principale faiblesse de cette proposition est qu'elle accorde une place centrale et directe au propriétaire alors même que c'est sur l'énergéticien que pèse légalement l'obligation de conserver l'activité agricole sur les parcelles. Cet élément a fait dire au GT qu'il n'est pas nécessairement utile et opportun de créer un rapport direct entre le propriétaire et l'exploitant agricole. Cette relation pourrait en effet fausser le rapport – en pratique plus dynamique – qui existe entre l'énergéticien et l'exploitant agricole. L'inaction, ou au contraire le zèle du propriétaire, pourrait être grandement préjudiciable à l'avenir de la relation agrivoltaïque.

D. - Modèle du « contrat mixte tripartite »

22 - À partir du précédent schéma, le GT a réfléchi à un autre montage qui combinerait la création d'un droit réel au profit de l'énergéticien et d'un droit personnel à l'agriculteur. Deux variantes ont été imaginées selon que les droits concurrents portent sur le même immeuble (1°), ou sur des volumes différents (2°).

1° Variante des droits portant sur la même assiette (cf. Schéma 4)

23 - **Description du montage.** – Comme dans la précédente version⁵, un seul contrat tripartite serait créé par la loi. En l'occurrence toutefois, le propriétaire consent un droit réel spécial à l'énergéticien, et parallèlement un droit personnel de jouissance à l'exploitant agricole. Les deux liens de droit sont indépendants. Pour éviter l'application du statut du fermage, il faudrait dire que le droit de jouissance de l'agriculteur est ici gratuit. Ce montage comporte également un rapport personnel entre l'énergéticien et l'exploitant agricole par lequel ce dernier s'oblige à cultiver et entretenir la parcelle en échange d'une rémunération versée par l'énergéticien.

24 - **Intérêts du montage.** – Les vertus de ce modèle sont les mêmes que celles du contrat réel tripartite : l'absence de division en volumes ; la possibilité de rémunérer propriétaire et agriculteur ; la liberté de rédaction de la convention.

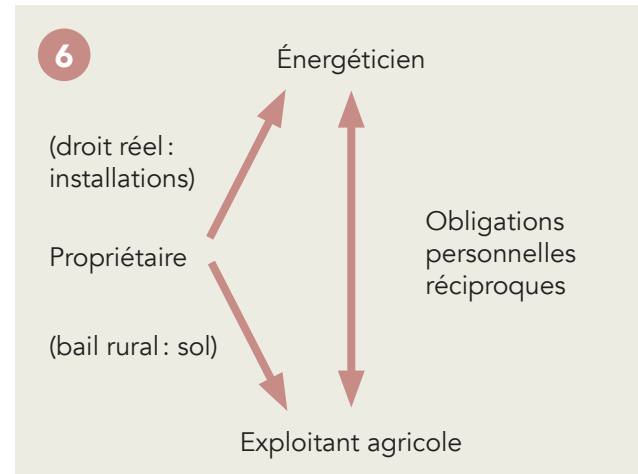
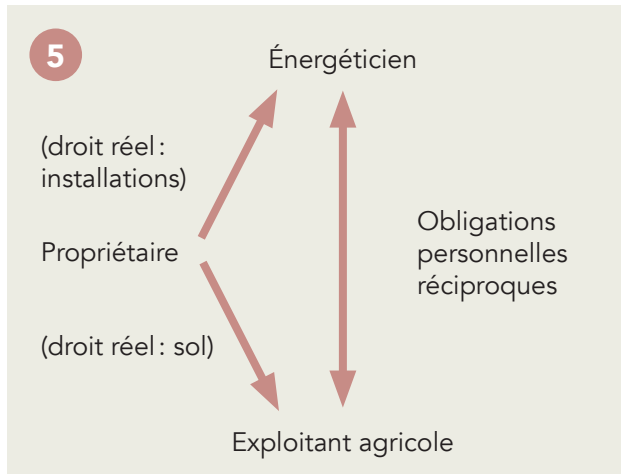
S'ajoute la possibilité de contrôler, par des règles impératives, le droit personnel de l'exploitant :

- en encadrant sa durée et les conditions de sa rupture ;
- en soumettant la cession du droit de jouissance à des formalités spécifiques (ex. accord du propriétaire et/ou de l'énergéticien).

25 - **Inconvénients du montage.** – Par rapport au précédent⁶, ce dispositif apparaît plus problématique techniquement. Déjà, est-il possible de faire porter un droit réel et un droit personnel concurrents sur une même chose ? Quel est alors l'objet du droit personnel accordé à l'agriculteur : une utilité de la chose ? La chose elle-même mais amputée de ses utilités énergétiques ? Dans quelle mesure aussi le droit de jouissance gratuit de l'exploitant est assimilable à un prêt à usage ? Il faudrait forger une réglementation intermé-

⁵ V. n° 17.

⁶ V. n° 17.



diare entre le statut du fermage et celle actuelle, trop libérale, du prêt à usage. Mais le défaut majeur reste, comme précédemment, le rôle trop central accordé au propriétaire qui pourrait rompre le lien personnel avec l'agriculteur, et ce au détriment de l'énergéticien et de l'ensemble du projet.

2° Variante des droits portant sur des assiettes différentes (cf. Schéma 5)

26 - Description du montage. – Cette formule reprend le schéma précédent, mais en y ajoutant une division superficière (en volumes) de la parcelle équipée. Ainsi coexisteraient :

- un droit réel de l'énergéticien sur le volume correspondant aux installations agrivoltaïques au-dessus du sol ;
- un droit personnel de jouissance gratuit portant sur le sol pour l'agriculteur ;
- une servitude de passage sur le fonds au profit de l'énergéticien pour l'entretien des installations.

27 - Intérêts du montage. – Les avantages identifiés sont les mêmes que dans la première variante : la libre rémunération des parties ; l'obligation de poursuivre l'activité agricole ; l'encadrement de la durée des rapports ; le contrôle de la cession des droits...

REMARQUE

→ Ici cependant, les droits réels et personnels portent sur des objets distincts : le volume aérien d'un côté et le sol de l'autre. Ce qui permet de clairement distinguer l'assiette des prérogatives de chacun.

28 - Inconvénients du montage. – La place que ce schéma accorde au propriétaire foncier apparaît toujours problématique pour l'équilibre et la pérennité de la relation. S'ajoutent, en l'espèce, deux autres inconvénients :

- la nécessité de procéder à une division en volumes, procédure pouvant s'avérer plus complexe et lourde pour des équipements en plein champ (cotes, terrains en pente...) que pour des panneaux sur toiture ;
- la nécessité de créer une servitude de passage au profit de l'énergéticien, mais aussi parfois le droit de l'agriculteur d'intervenir sur les installations pour ses propres besoins.

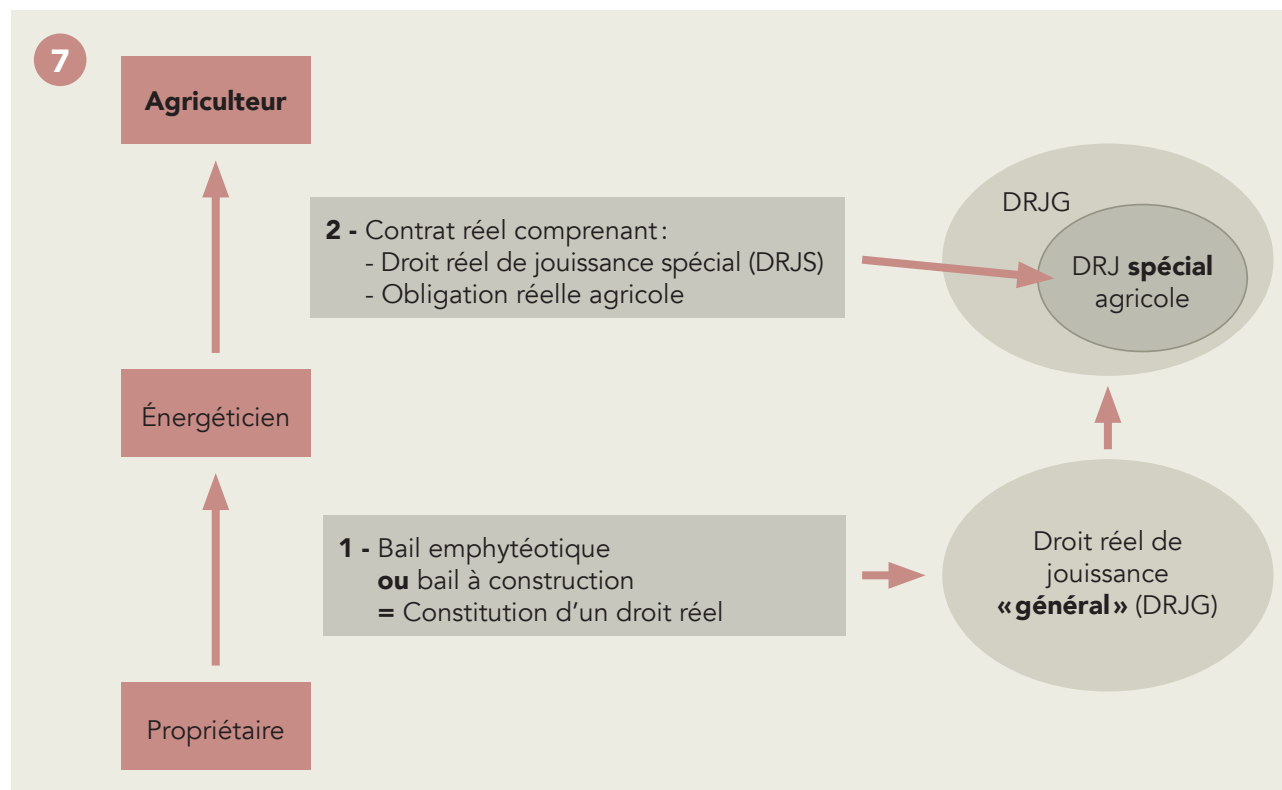
E. - Modèle de l'ensemble contractuel « droit réel de jouissance et bail rural »

(cf. Schéma 6)

29 - Description du montage. – Selon un autre modèle envisagé, le propriétaire accorde un droit réel à l'énergéticien sur les volumes correspondant aux installations et consent un bail rural à l'agriculteur sur le sol uniquement. On y grefferait, comme pour les autres schémas, un rapport d'obligations réciproques entre l'énergéticien et l'agriculteur.

30 - Intérêts du montage. – En plus des avantages déjà exposés, ce modèle s'illustre par le fait qu'il fait bénéficier l'agriculteur du statut du fermage. Mais ici l'existence du bail n'empêche pas la rémunération de l'exploitant par l'énergéticien dans la mesure où ce dernier n'a pas la qualité de bailleur, mais de maître de l'ouvrage qui paye l'accomplissement d'une prestation. De même, ce montage permet d'obliger le fermier à certaines pratiques culturales en dehors de la relation locative sur la base d'un rapport contractuel indépendant avec l'énergéticien. Enfin l'application du statut du fermage garantit l'absence de pas-de-porte versé à l'occasion de la transmission du bail rural.

31 - Inconvénients du montage. – Cette proposition souffre de plusieurs défauts, plus ou moins remédiables. Elle entraîne d'abord la superposition de plusieurs contrats qui peuvent être difficiles à articuler (bail rural + droit réel + rapport personnel). La question se pose aussi de savoir si elle impliquerait une modification du



statut du fermage pour rendre compatible le bail rural avec une jouissance limitée et contrainte des parcelles agrivoltaïques. Étant donné le bail, l'agriculteur devrait forcément payer un fermage au propriétaire. Il faudrait encore, comme dans le schéma précédent⁷, réaliser une division en volumes dans l'espace pour faire porter les droits de jouissance sur des assiettes différentes. Au reste, il faudrait nécessairement harmoniser les régimes du droit réel et du bail rural en créant entre eux un rapport d'interdépendance (même durée, éventuelle caducité en cas d'extinction de l'autre...).

ATTENTION

→ Enfin, comme chacun sait, la cessibilité du bail rural est très restreinte (uniquement dans le cadre familial et moyennant l'agrément du bailleur). Or, la difficulté à transmettre le droit au bail est potentiellement de nature à menacer, à terme, la pérennité du statut agrivoltaïque de la parcelle.

2. Le schéma contractuel privilégié

³² - Compte tenu des inconvénients ou risques identifiés dans les précédents modèles, le GT s'est orienté vers un schéma contractuel nouveau susceptible de répondre aux besoins des différents protagonistes. Il s'agit d'un ensemble contractuel se composant d'un bail emphytéo-

tique et d'un contrat réel agrivoltaïque (comprenant un droit réel de jouissance et une obligation réelle agricole). (cf. Schéma 7)

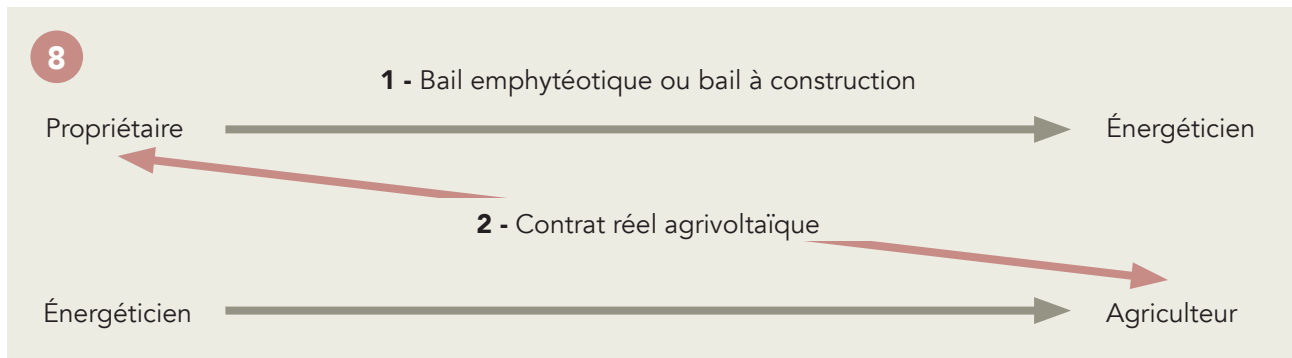
³³ - **Description du schéma.** - Le schéma avancé se déroule en deux phases. La première consiste dans la conclusion d'un bail emphytéotique (ou d'un bail à construction) entre le propriétaire foncier et l'énergéticien sur la parcelle concernée. La seconde phase correspond à la conclusion d'un « *contrat réel agrivoltaïque* » entre l'énergéticien et l'agriculteur sur la même parcelle. En vertu de ce contrat, l'énergéticien :

- confère un droit réel de jouissance spéciale à l'exploitant agricole sans contrepartie financière ;
- met à la charge de l'exploitant une obligation réelle de pratiquer l'agriculture conformément à la destination agrivoltaïque de la parcelle.

³⁴ - Il reviendrait à la loi de compléter le dispositif en créant un lien d'indivisibilité entre les deux contrats afin de faire coïncider leurs durées. Ils auront alors une même durée initiale, et la cessation du contrat socle (bail emphytéotique) entraînera la caducité du contrat réel. De plus, la loi encadrera la cessibilité du contrat réel agrivoltaïque par l'agriculteur, en prévoyant l'agrément de l'énergéticien, voire la possibilité pour le propriétaire de s'opposer à la cession du contrat (pour motif légitime, par exemple).

³⁵ - Serait également instaurée une transparence des conditions économiques entre toutes les parties. L'énergéticien est, en effet,

⁷ V. n° 26.



partie aux deux contrats, mais pas le propriétaire ni l'agriculteur. Il apparaît donc opportun que le propriétaire ait connaissance des dispositions du second contrat, de même que l'agriculteur puisse connaître les conditions du bail emphytéotique à l'origine du droit que lui confère l'énergéticien. (cf. Schéma 8)

36 - Paramètres pris en compte dans le schéma contractuel proposé. – Un point important est que le montage contractuel préconisé serait d'ordre public et s'imposerait donc à tous les contrats conclus après l'entrée en vigueur de la loi. L'objectif est ainsi d'assurer l'uniformité des relations contractuelles sur les territoires et de faciliter leur compréhension par les services qui instruisent les demandes d'autorisation des projets.

37 - Le schéma est ensuite un moyen d'assurer un partage de la valeur agrivoltaïque entre l'agriculteur et le propriétaire du sol. Or pour atteindre ce but, l'agriculteur ne peut pas se contenter d'être simplement titulaire d'un bail (avec versement d'un loyer) ou d'un prêt à usage. Il doit être tenu d'une obligation positive de mise en valeur agricole du bien. Dans le cas contraire, il aurait la liberté de « *ne pas jouir activement* » de la chose, avec des conséquences préjudiciables pour le projet.

38 - Il est apparu également essentiel aux yeux du GT que l'énergéticien soit au centre du dispositif contractuel puisque :

- c'est lui qui a obtenu l'autorisation administrative. Il est donc débiteur, vis-à-vis de l'Administration, de l'obligation du maintien de l'activité agricole, même s'il ne l'accomplit pas personnellement et doit la faire exécuter par l'exploitant agricole ;
- si l'agriculteur ne remplit pas correctement son obligation, l'énergéticien doit pouvoir agir contre lui sans dépendre du propriétaire. De même, rendre contractuellement responsable le propriétaire en cas d'inaction de l'agriculteur ne paraît pas souhaitable non plus. Notons également que le schéma dispense des divisions en volumes, potentiellement lourdes, onéreuses et peu adaptées à la pratique des installations en plein champ.

39 - La cessibilité du contrat consenti à l'agriculteur a également été une préoccupation. Il a semblé que ce rapport contractuel doit être cessible, y compris hors du cadre familial, pour assurer la conti-

nuité de l'agriculture sur la parcelle. Un agrément de l'énergéticien doit cela dit être prévu, ainsi éventuellement qu'une faculté d'opposition du propriétaire du sol en cas de motif légitime. À la fin du projet en effet, le propriétaire serait amené à poursuivre la relation avec l'agriculteur toujours en place.

REMARQUE

→ **Les projets agrivoltaïques pouvant, selon la loi, aussi être implantés sur serres, le GT propose d'exclure expressément ce cas de figure du nouveau schéma contractuel légal, lequel serait limité aux installations au sol. Il paraît opportun de ne pas modifier la pratique contractuelle bien rodée des projets réalisés sur le bâti.**

40 - Intérêts du schéma proposé. – Les intérêts poursuivis se situent à trois niveaux. Au niveau de chacun des contrats, et au niveau de l'ensemble contractuel créé.

A. - Contrat 1 : le bail emphytéotique

41 - S'agissant de la relation contractuelle liant le propriétaire et l'énergéticien, le choix d'un bail emphytéotique ou d'un bail à construction portant sur le terrain voué à être aménagé répond à la demande des acteurs :

- ces baux de longue durée sont bien connus et maîtrisés par les praticiens ;
- ces baux dotent le preneur d'un droit réel, susceptible d'hypothèque, garantie demandée par les établissements bancaires en cas de financement ;
- ces baux donnent un droit de propriété au preneur sur les améliorations et constructions réalisées ;
- être titulaire d'un droit réel confère au preneur (énergéticien) la maîtrise du bien loué, de sorte qu'il peut notamment sous-louer le bien et/ou rétrocéder son droit réel à un tiers.

B. - Contrat 2 : le contrat réel agrivoltaïque

42 - Pièce maîtresse du dispositif, instrument véritablement innovant, le contrat réel agrivoltaïque lie l'énergéticien à l'agriculteur. Ce contrat

comporte deux dispositions indissociables l'une de l'autre. Il s'agit, en premier lieu, de l'attribution d'un droit réel de jouissance spéciale à l'agriculteur, limité à l'usage agricole des terres. Ce droit réel sécurise fortement l'exploitant (durée du contrat, reconduction...) en lui permettant d'exercer son activité professionnelle librement. Il lui offre en outre plus de souplesse et de latitudes que le statut du fermage : pas de loyer encadré à verser pour l'agriculteur, droit cessible, possibilité de prévoir des clauses de renégociation, d'adaptation de la relation (prix, conditions) en fonction des résultats des installations...

43 - Le contrat agrivoltaire comporte, en second lieu, la création d'une obligation réelle agricole (ORA) à la charge de l'agriculteur. Cette ORA impose à l'agriculteur de produire et d'entretenir le fonds mis à sa disposition par l'énergéticien. En effet, l'exercice d'une activité agricole sous les installations a conditionné la délivrance des autorisations administratives permettant l'implantation des panneaux. De plus, l'ORA sert de base juridique à la rémunération de l'agriculteur (partage de la valeur) selon des montants librement convenus entre les parties.

C. - Ensemble contractuel créé

44 - Sur un plan plus global, le schéma permet une liberté encadrée de rédaction des conventions où sont traitées les questions de concordance des durées entre tous les rapports, de reconduction des contrats, de révision des engagements, de cessibilité contrôlée des droits de chacun, de sanctions en cas d'inexécution des obligations. La formule choisie mise sur les avantages attachés à la constitution de droits réels pour l'énergéticien et pour l'agriculteur, et ce sans subir les contraintes du statut du fermage dont les règles ne sont pas pensées pour ce type d'exploitation et apparaissent largement inadaptées à la situation.

Les autres considérations sont que le schéma :

- est indolore pour le propriétaire (régime identique au bail emphytéotique actuellement pratiqué) ;
- ne suppose pas de division en volumes dans la mesure où les droits réels portent sur le même immeuble et servent uniquement à répartir les utilités du bien (co-exploitation énergétique et agricole possible et organisée) ;
- rend possible la rémunération par l'énergéticien du propriétaire et de l'agriculteur sans réaliser de « contorsions juridiques » ou de pratiques déguisées fiscalement incertaines (ex. utilisation de l'indemnité de résiliation du bail rural initial pour la rémunération de l'agriculteur).

45 - **Inconvénients / Points de vigilance du montage.** – Nonobstant ses intérêts, la proposition contractuelle peut générer certains risques que le GT a identifiés et que le législateur devrait pallier. Il s'agit premièrement du risque de spéculation lors de la cession de l'exploitation agricole. En effet, par rapport à un bail rural ordinaire, le contrat réel agrivoltaire peut être valorisé par le cédant auprès du cessionnaire.

Cette distorsion des régimes est cependant à relativiser dans la mesure où un agriculteur titulaire d'un bail rural, et organisé en société (hypothèse majoritaire), pourrait valoriser la parcelle agrivoltaire auprès d'un repreneur à travers l'évaluation des parts sociales qu'il lui cède.

En outre, les conditions du schéma proposé limitent, dans une certaine mesure, le risque de dérive spéculative :

- le contrat agrivoltaire est conclu pour une durée limitée ; il s'arrêtera donc à l'échéance ;
- le contrat agrivoltaire comporte des obligations contraignantes à la charge de l'agriculteur, de sorte que sa rémunération n'est pas une simple rente ;
- la valeur de la parcelle est à replacer dans le cadre plus large de l'exploitation agricole transmise (la partie agrivoltaire restant minoritaire en surface).

Comme autre garde-fou légal, il est proposé que la SAFER soit dotée de son droit de préemption dans le seul cas de cession onéreuse du contrat réel agrivoltaire. Elle pourra, par ce moyen, réguler le marché. Dans ce but, la loi devra expressément prévoir l'ouverture de son droit de préemption avec pour objectif le maintien d'une installation agrivoltaire.

46 - Deuxièmement, le GT insiste sur la nécessité de bien aménager, dans la loi, les conséquences de la rupture de l'un des contrats : ainsi la chute du premier (bail emphytéotique) devrait en principe entraîner celle du second (contrat réel agrivoltaire).

47 - Troisièmement, la proposition recommande de renforcer le rapport entre le propriétaire et l'exploitant agricole (qui ne sont pas, à la base, liés contractuellement). Pendant le cours du projet, il peut s'agir, par exemple, de créer un droit de préférence au profit de l'agriculteur en cas de vente des parcelles par le propriétaire. À l'expiration du projet, le législateur devra envisager la question du maintien des droits de l'exploitant : une disposition pourrait notamment prévoir l'obligation pour le propriétaire de proposer à l'agriculteur un bail soumis au statut du fermage pour garantir sa stabilité sur le long terme. ■

L'essentiel à retenir

- Le développement de l'agrivoltaïsme suppose une organisation contractuelle spécifique qui prenne en compte les intérêts respectifs du propriétaire immobilier, de l'énergéticien et de l'agriculteur, dans le respect des règles du marché foncier rural.
- Les montages contractuels actuels, ainsi que ceux qui prennent appui sur le bail rural soumis au statut du fermage, ne garantissent pas un réel partage de la valeur et présentent des risques d'insécurité juridique élevés.
- Un modèle contractuel innovant, reposant sur la conclusion d'un bail emphytéotique doublé de la création d'un contrat réel agrivoltaire (comportant un droit réel de jouissance et une obligation réelle agricole), aurait le mérite de répondre aux besoins des parties. La reconnaissance et l'encadrement légal d'un tel schéma permettraient de limiter ses éventuels inconvénients.