



INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES ASPECTS JURIDIQUES

Xavier Bolze
IDES-Consultants

Xavier.bolze@ides-consultants.fr

04 79 62 60 77



INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES - ASPECTS JURIDIQUES

sommaire

- Définir une installation photovoltaïque
- Arrêter un projet
- Maîtriser l'emplacement
- Maîtriser la construction
- Maîtriser l'exploitation
- Obtenir les autorisations



INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES - ASPECTS JURIDIQUES

- Définir une installation photovoltaïque





INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES - ASPECTS JURIDIQUES

Une centrale PV ?

Ce n'est pas une construction

- si hauteur < 12m
 - > pas de surface de plancher -> pas de SHON
 - > R421-2 du C. Urb. : pas de formalités
 - sauf si espace protégé -> déclaration préalable (R421-11)
- si modification d'une construction -> à déclarer
- si présence PhV sur construction (+ PLU + délibération CM) -> prime densité + 20%



INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES - ASPECTS JURIDIQUES

Une centrale PV ?

C'est un équipement

- Sur un immeuble ou au sol
- Sur une propriété publique ou privée
- Achetée ou louée
- Exploitée pour soi ou pour vendre le surplus ou la totalité de la production



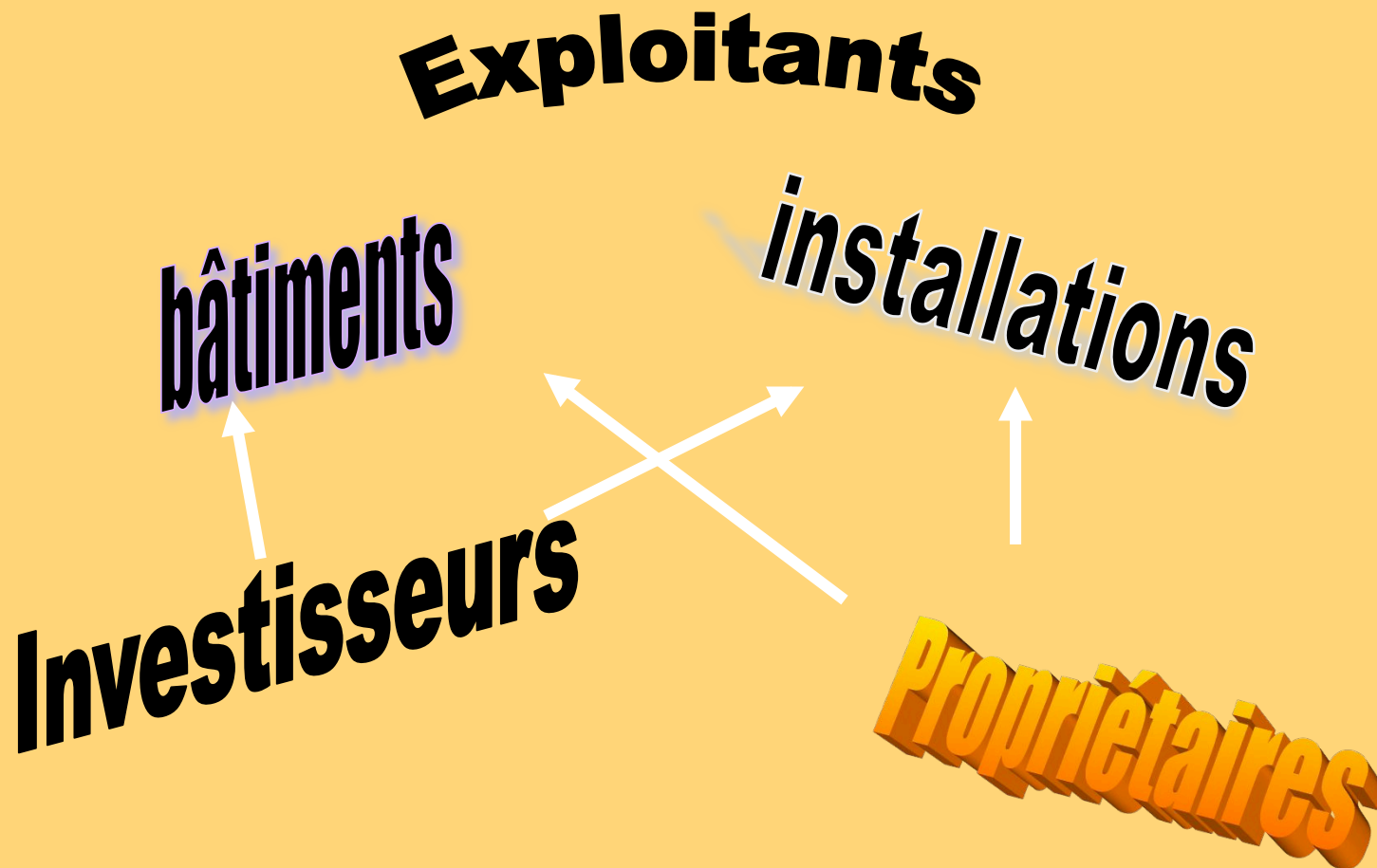
INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES - ASPECTS JURIDIQUES

- Arrêter un projet



INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES - ASPECTS JURIDIQUES

- Qui fait quoi ?



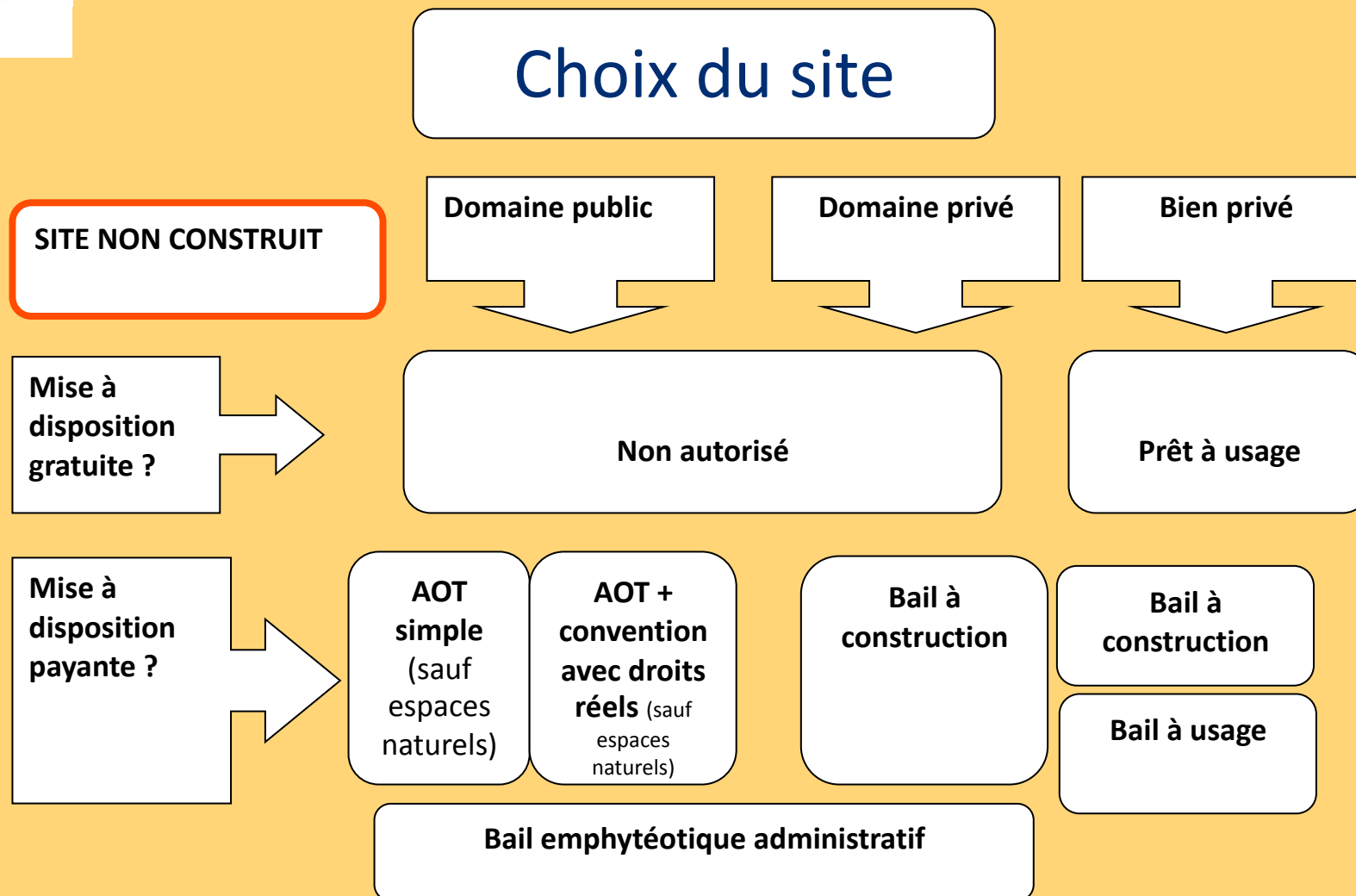


INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES - ASPECTS JURIDIQUES

- Maîtriser l'emplacement



INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES - ASPECTS JURIDIQUES





INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES - ASPECTS JURIDIQUES

SITE CONSTRUIT

Domaine public

Domaine privé

Bien privé

Mise à disposition gratuite ?

Non autorisée

Prêt à usage

Mise à disposition payante ?

AOT simple

Prêt à usage

Prêt à usage

AOT + convention avec droits réels

Bail commercial

Bail commercial

Bail administratif emphytéotique

Bail emphytéotique



INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES - ASPECTS JURIDIQUES

Le prêt à usage

(ex « commodat » Loi 2009-526 du 12 mai 2009)

- **contrat de prêt gratuit (échappe au régime du droit commercial)**
- **pas de création de droits réels**
- **durée déterminée contractuellement**
- **possibilité de cession du droit avec agrément du propriétaire**
- **installation démontée en fin de prêt ou clause de cession selon la volonté des contractants**
- **interdiction du prêt gratuit par les administrations**



INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES - ASPECTS JURIDIQUES

AOT: Autorisation d'Occupation Temporaire

= convention pour droit de jouissance du domaine public

- autorisation précaire et révocable
- possibilité de cession du droit acquis avec agrément
 - **soit non constitutive de droits réels** (L 2122-1 du CGPPP)
 - **soit constitutive de droit réel** (L 2122-20 du CGPPP + L 1311-5 à L 1311-8 du CGCT)
- Si rupture anticipée -> indemnités possibles
- si panneaux PV sont immeubles → possibilité de création de droits réels
- Si panneaux PV sont meubles → pas de droits réels et opter pour un BEA



INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES - ASPECTS JURIDIQUES

- Prêt à usage

- Art 1713 du code civil
- Permet au preneur d'utiliser la chose sans bail commercial
- Convient aux associations



INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES - ASPECTS JURIDIQUES

- **Bail à construction**
(L 251-1 et suivants C. Construction et Habitation)
 - Contrat pour un terrain mis à disposition avec obligation de construire et d'entretenir (échappe au régime du bail commercial)



INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES - ASPECTS JURIDIQUES

- **LE BAIL COMMERCIAL**

(L 145-1 et suivant du code du commerce)

- **contrat pour louer un immeuble destiné à une activité commerciale (vente d'électricité)**
- **pas de droits réels conférés**
- **régime du droit commercial: durée de neuf années renouvelables avec indemnité d'éviction en cas de non renouvellement**
- **loyer révisable tous les trois ans voire tous les ans**
- **possibilité de cession du droit avec agrément possible du bailleur**



INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES - ASPECTS JURIDIQUES

- **BEA: Bail Emphytéotique**
(art L 451-1 à L 451-14 du code rural)
- **contrat de location longue durée (18 /99 ans)**
- **création de droits réels sur les installations**
- **exploitant titulaire de l'autorisation de vente d'électricité**
- **une clause de rupture anticipée peut être insérée**
- **Liberté de cession des droits d'exploitation**
- **installation démontée en fin de prêt ou clause de cession selon la volonté des contractants**



INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES - ASPECTS JURIDIQUES

- **BEA: Bail Emphytéotique Administratif**
(L 2122-20 du CGPPP + L 1311-2 à L 1311-4-1 du CGCT)
- **contrat de location longue durée (18 /99 ans)**
- **Si opération d'intérêt général (la vente d'électricité est d'intérêt général)**
- **création de droits réels sur les installations**
- **exploitant titulaire de l'autorisation de vente d'électricité**
- **une clause de rupture anticipée peut être insérée**
- **possibilité de cession des droits d'exploitation avec agrément de la collectivité**
- **loyer modique possible,**
- **retour de l'installation à la collectivité en fin de bail**

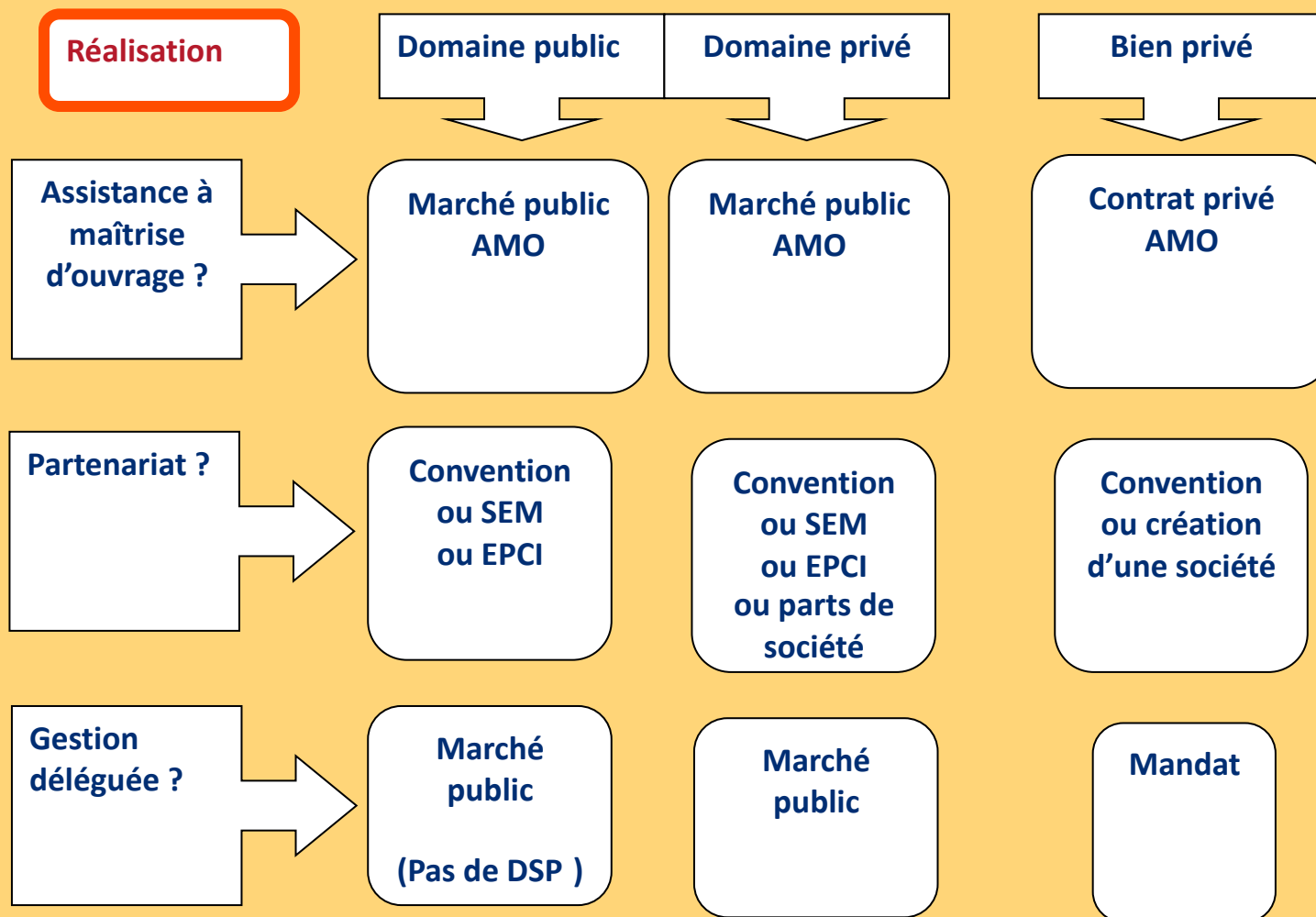


INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES - ASPECTS JURIDIQUES

- Maîtriser la réalisation de l'installation photovoltaïque



INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES - ASPECTS JURIDIQUES





INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES - ASPECTS JURIDIQUES

BATIMENTS PUBLICS

Si installation PV pour autoconsommation :

- Soit marché de travaux publics d'installation des panneaux photovoltaïques**
- Soit marché de fourniture d'électricité**

Ces marchés relèvent du code des marchés publics

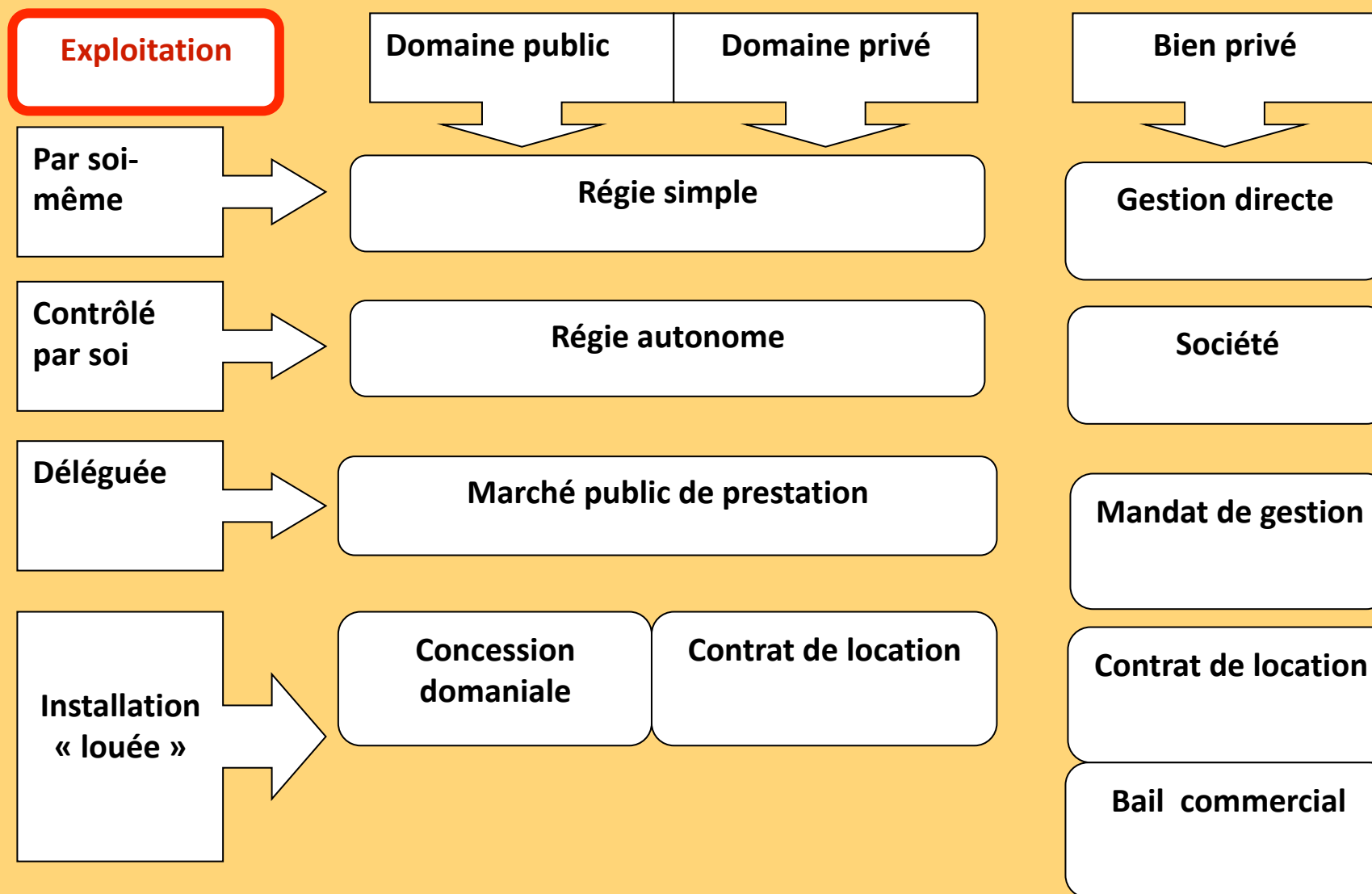


INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES - ASPECTS JURIDIQUES

- Maîtriser l'exploitation



INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES - ASPECTS JURIDIQUES





	DEMARCHES POUR INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE	observations	délais calendaires
1	identification d'un exploitant d'EP	EP = énergie photovoltaïque	
2	identification d'un propriétaire immobilier	si domaine public voir autre fiche	
3	rapprochement avec ADEME pour financement	ADEME Lyon	
4	si copropriété, prévoir accord préalable en assemblée générale		2 à 12 mois
5	si bâtiment relevant du domaine public	soit bail, soit autorisation précaire / pas de concession (absence de service public)	
6	contrat entre propriétaire et exploitant		
7	Obtention auprès DRIRE d'un certificat ouvrant droit à l'obligation d'achat de l'électricité	Décret du 10 mai 2001 modifié par D 4 mars 2009-06-17-> dispense si < 250 kWC	
8	demande d'autorisation d'exploiter auprès DIDEME	Décret du 7 septembre 2000, art 4	
9	demande de contrat d'achat d'électricité par EDF avec l'exploitant		2 semaines et 1 an maxi avant mise en service
10	contrat d'achat d'électricité par EDF avec l'exploitant	Cf. formulaire art. 3 arrêtés du 13 mars 2002	
11	demande de contrat pour raccordement au réseau entre RTE et exploitant	A présenter à RTE	6 semaines
12	contrat pour raccordement au réseau entre RTE et exploitant		3 mois
13	rapprochement avec ABF si proximité d'un monument protégé	ABF = architecte des bâtiments de France	
14	contrat d'assurance par propriétaire		
15	contrat d'assurance par exploitant	suggérer renonciation à recours contre propriétaire	
16	dépôt déclaration de travaux ou demande permis de construire par propriétaire	A faire en mairie	2 mois
17	réalisation travaux		
18	mise en exploitation		



INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES - ASPECTS JURIDIQUES

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Xavier Bolze
IDES-Consultants

Xavier.bolze@ides-consultants.fr

04 79 62 60 77