

GUIDE PRATIQUE N° 4

Photovoltaïque et agrivoltaïsme

Avant de signer

POURQUOI C'EST PARTICULIER

Les développeurs d'énergie solaire sollicitent de plus en plus les propriétaires et les exploitants agricoles. Les revenus annoncés sont attractifs. Les contrats engagent pour plusieurs décennies. Ils touchent à la fois la propriété, l'exploitation, la fiscalité et la transmission. Une signature rapide peut figer une situation pour une génération.

Mise à jour : octobre 2026

Toutes les branches du vivant

LES QUESTIONS À SE POSER

- 1 Quel contrat vous propose-t-on : promesse, bail, servitude, autre ?
- 2 Combien de temps dure-t-il, et qui peut y mettre fin ?
- 3 Les terres sont-elles louées à un exploitant ? A-t-il été associé au projet ?
- 4 L'activité agricole pourra-t-elle réellement se poursuivre sous les panneaux ?
- 5 Comment les revenus seront-ils partagés entre propriétaire et exploitant ?
- 6 Que se passe-t-il si le projet n'obtient pas ses autorisations ?
- 7 Que se passe-t-il si le développeur cède le projet ou disparaît ?

- 8 Qui démantèle l'installation à la fin, et avec quelle garantie ?
- 9 Quel sera l'effet du contrat sur votre fiscalité et sur la valeur de vos terres ?
- 10 Comment le contrat sera-t-il transmis à vos héritiers ou à un acquéreur ?

LES ACTEURS

Le propriétaire, l'exploitant, le développeur. Leurs conseils. Les services chargés de l'urbanisme et des autorisations. Le gestionnaire du réseau électrique. Les banques qui financent le projet.

LE CALENDRIER TYPE

- 1 Premier contact du développeur
- 2 Promesse ou accord de principe
- 3 Études et demandes d'autorisation
- 4 Signature du contrat définitif
- 5 Construction
- 6 Exploitation pendant toute la durée
- 7 Démantèlement et remise en état

TROIS ERREURS FRÉQUENTES

- ❗ Signer la promesse sans lire le contrat définitif qu'elle annonce.
- ❗ Oublier l'exploitant en place, qui doit pourtant trouver sa place dans le projet.
- ❗ Ne pas prévoir qui paiera le démantèlement si le développeur fait défaut.

CE QUE NOUS FAISONS

Nous analysons et négocions les promesses et les contrats. Nous organisons la place du propriétaire et de l'exploitant. Nous anticipons les effets fiscaux et patrimoniaux. Nous coordonnons notre partenaire en droit public pour les autorisations.

VOS INTERLOCUTEURS

Aurélie Perraud

contact@ramureavocats.fr · +33 (0)5 56 79 35 91 · ramureavocats.fr
1 place Lainé · 33000 Bordeaux

Ce document est une information générale. Il ne constitue pas un conseil.