



CWaPE
Commission
Wallonne
pour l'Énergie

Date du document : 29/10/2020

NOTE

CD-20j29-CWaPE-0032

CRITÈRES PERMETTANT DE DISTINGUER LES HYPOTHÈSES DE FOURNITURE ET D'AUTOPRODUCTION ET DE DÉTERMINER SI UNE AUTORISATION DE LIGNE DIRECTE EST NÉCESSAIRE DANS L'HYPOTHÈSE PARTICULIÈRE DU BAIL ORDINAIRE D'IMMEUBLES ÉQUIPÉS DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

*Complément aux Lignes directrices CD-20j29-CWaPE-0031 du 29/10/2020 -
Révision de la note CD-13k07-CWaPE du 12/09/2013*

**Application des lignes directrices CD-20j29-CWaPE-0031 du 29/10/2020
relatives à la distinction entre les situations de fourniture d'électricité
et les situations d'autoproduction' dans l'hypothèse particulière
du bail ordinaire d'immeubles équipés de panneaux photovoltaïques**

I. CONTEXTE

Le document CD-20j29-CWaPE-0031 du 29 octobre 2020 établit les lignes directrices relatives à la distinction entre les situations de fourniture d'électricité et les situations d'autoproduction. Ces lignes directrices ont vocation à s'appliquer à tous les projets de production dans lesquels un tiers est appelé à intervenir.

Le caractère général du document susmentionné ne permet toutefois pas d'y envisager de manière détaillée toutes les hypothèses de production couvertes.

La présente note, indissociable de ces [lignes directrices CD-20j29-CWaPE-0031](#), vise à répondre à des requêtes fréquemment adressées à la CWaPE à propos de la manière dont doivent s'interpréter la législation wallonne et les lignes directrices susvisées dans le cadre du bail ordinaire (résidentiel ou commercial) d'immeubles équipés de panneaux photovoltaïques, relativement à l'obligation de détenir une licence de fourniture d'électricité et/ou de solliciter préalablement une autorisation de ligne directe¹ (voir [Lignes directes d'électricité](#)).

Pour rappel, toute fourniture d'électricité à un client final nécessite l'obtention d'une licence de fourniture² ; tandis que celle-ci n'est pas requise pour les cas de figure prévus dans le Décret électricité³, notamment en ce qui concerne les quantités d'électricité autoproduites et consommées sur le site de production, pour lesquelles le producteur et le client final constituent une même entité juridique.

Par ailleurs, une ligne électrique établie entre un producteur et son client (ligne directe) est sujette à autorisation, tandis que la ligne électrique requise en situation d'autoproduction peut être établie sans autorisation de la CWaPE lorsque le producteur est titulaire de droits réels sur tout le site traversé par celle-ci⁴.

¹ Suite au transfert, au 1^{er} mai 2019, des activités non réglementaires de la CWaPE vers le SPW Énergie, (Département de l'énergie et du bâtiment durable, Direction de l'organisation des marchés régionaux de l'énergie) en application du décret du 31 janvier 2019 modifiant le décret électricité et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 avril 2019¹, la CWaPE n'est plus compétente pour traiter des questions liées à l'octroi du soutien à la production d'énergie renouvelable (certificats verts et primes QualiWatt). Les présentes lignes directrices n'ont donc plus d'impact sur ces matières.

² Article 30 du Décret électricité

³ Article 31 du Décret électricité

⁴ Article 29 du Décret électricité et article 4, §3, alinéa 1^{er}, 1^o de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 septembre 2015 relatif aux lignes directes électriques

En ce qui concerne le bail ordinaire, les hypothèses soumises à la CWaPE peuvent être subdivisées en deux catégories : ce que nous appelons la 'location « bipartite »' (voir point II.b. ci-dessous) recouvre les situations dans lesquelles interviennent uniquement le locataire et le propriétaire de l'immeuble et des panneaux photovoltaïques ; la 'location « tripartite »' (voir point II.c. ci-dessous) réunit contractuellement le locataire, le propriétaire de l'immeuble et le propriétaire des panneaux photovoltaïques.

Afin de bien comprendre la logique applicable en la matière, nous décrivons dans un premier temps le régime applicable lorsque le locataire est lui-même propriétaire des panneaux photovoltaïques (point II.a. ci-dessous).

Insistons d'emblée sur le fait que les critères décisifs à la reconnaissance de la qualité d'autoproduiteur sont ceux prévus par les lignes directrices visées ci-dessus (notamment la participation au risque et la nécessité d'un droit d'user et de jouir de l'installation). Si ces critères sont réunis dans le chef d'une autre personne que le client final, la question de la fourniture (licence de fourniture d'électricité) et de l'autorisation de ligne directe, etc.) se pose.

Il importe enfin de préciser que nous n'envisageons pas dans la présente note les questions de droit civil, tel le droit d'accession en matière immobilière, liées à la pose de panneaux photovoltaïques sur un immeuble appartenant à autrui.

II. EXAMEN DES DIFFÉRENTES HYPOTHÈSES DE PRODUCTION D'ÉLECTRICITÉ DANS LE CADRE DE LA LOCATION D'IMMEUBLE ÉQUIPÉ DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

a. **Panneaux photovoltaïques appartenant au locataire de l'immeuble**

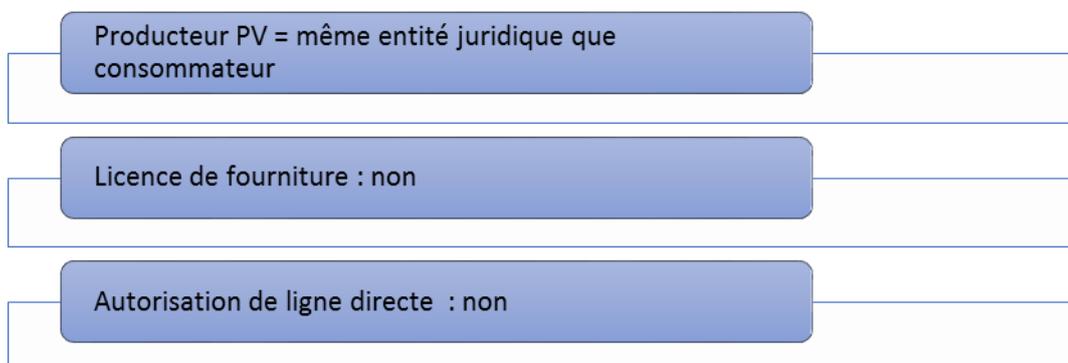
Conformément aux lignes directrices relatives à la distinction entre les situations de fourniture d'électricité et les situations d'autoproduction, dès lors que le locataire :

- supporte le risque lié au projet ;
- est propriétaire de l'électricité produite, y compris des excédents par rapport à ses besoins propres⁵ ;
- dispose d'un droit d'user et de jouir⁶ de l'installation de production ;
- supporte les frais liés à l'entretien et à l'exploitation des panneaux ;
- dispose, le cas échéant, du soutien à la production d'électricité verte.

il sera reconnu comme autoproducteur au sens du décret du 12 avril 2001 relatif à l'organisation du marché régional de l'électricité (ci-après dénommé le « Décret électricité ») Ces critères étant réunis dans le chef de celui qui consomme l'électricité produite, la question de la fourniture (impliquant notamment une licence) ne se pose pas, à moins que le locataire ne vende l'électricité excédentaire à un autre client final⁷.

L'article 4 § 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 septembre 2015 relatif aux lignes directes électrique dispose que : « *N'est pas considérée comme ligne directe et ne nécessite donc pas d'autorisation : 1° la ligne requise en situation d'autoproduction lorsque le producteur est titulaire de droits réels sur tout le site traversé par celle-ci, en ce compris les situations de tiers investisseurs ou de location de l'installation de production* ». La CWaPE estime néanmoins que cette situation tout à fait spécifique d'autoproduction au départ d'une installation PV située sur l'immeuble loué, dont la particularité semble avoir échappé aux rédacteurs de l'arrêté, ne requiert pas d'autorisation de ligne directe.

Dans ce contexte, la situation du locataire ne diffère en rien de la situation du propriétaire, qui équiperait également son immeuble de panneaux photovoltaïques.



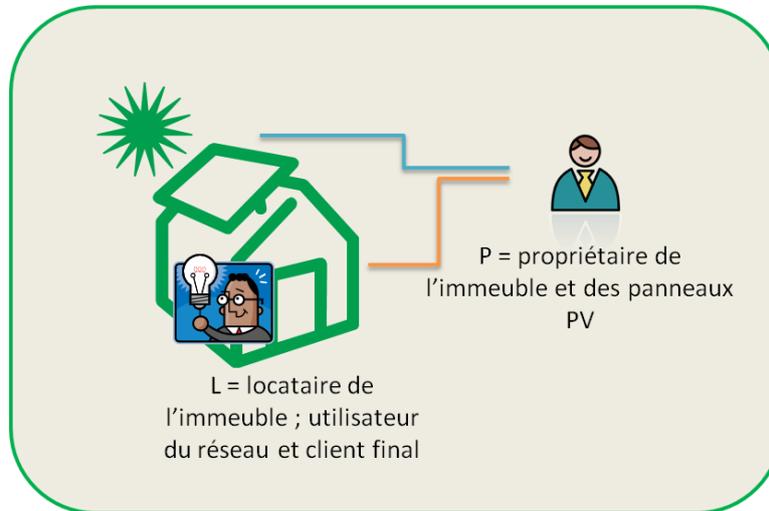
⁵ Le producteur n'a toutefois pas la possibilité de vendre le surplus de sa production s'il est fait application du mécanisme de compensation

⁶ Le droit « d'user et de jouir » d'une chose est reconnu au propriétaire, preneur de leasing, locataire, usufruitier, etc.

⁷ Voir notamment l'article 30 du Décret électricité

b. Location « bipartite »

Le schéma est le suivant :



Suivant les relations contractuelles établies entre L et P, la qualité de producteur au sens de la réglementation wallonne sera reconnue dans le chef de l'un ou de l'autre, et la question de la fourniture et de l'autorisation de ligne directe se posera ou non.

Hypothèse 1 : P met à disposition de L l'immeuble à l'exclusion des panneaux PV ; L ne dispose d'aucun droit sur l'installation photovoltaïque mais bénéficie contractuellement de l'électricité produite par celle-ci

Selon ce schéma, P :

- supporte le risque lié au projet ;
- est propriétaire de l'électricité produite ;
- dispose d'un droit d'user et de jouir de l'installation de production ;
- supporte les frais liés à l'entretien et à l'exploitation des panneaux, qui relèvent donc des charges contractuellement à charge du bailleur ;

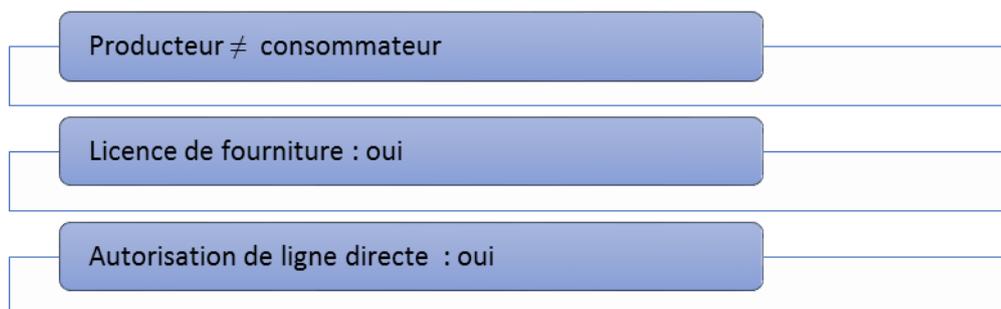
Il est donc producteur de l'électricité au sens de l'article 2, 1° du Décret électricité.

P met à disposition de L, utilisateur de réseau et client final, les quantités d'électricité produites. P est donc également fournisseur au sens de l'article 2, 33° du même décret.

Conséquences :

- P doit disposer d'une licence de fourniture en vertu de l'article 30 du Décret électricité pour vendre l'électricité produite par l'installation à L ;
- Cette hypothèse est plutôt théorique si P est un particulier. En pratique, il n'est pas concevable qu'un particulier entame les démarches pour être reconnu comme fournisseur d'énergie. Un contrat pourrait éventuellement être conclu avec un fournisseur reconnu comme tel en Région wallonne, qui, après avoir acheté l'énergie au propriétaire de l'installation, la revendrait au nouvel occupant de l'immeuble, pour autant qu'un fournisseur soit enclin à conclure à petite échelle.

- Si l'électricité vendue par P à L est excédentaire par rapport aux besoins de L, seul L pourra vendre l'excédent de production injecté sur le réseau, en faisant appel à un fournisseur actif sur le marché. En effet, en application du Règlement technique pour la gestion des réseaux de distribution d'électricité en Région wallonne et l'accès à ceux-ci, le détenteur du raccordement (l'utilisateur du réseau de distribution), qui est L dans l'hypothèse examinée, est le seul et unique titulaire des codes EAN de prélèvement et d'injection⁸.



⁸ Le RTDE stipule :

Article 2 : « 39. point d'accès : un point d'injection et/ou de prélèvement » ;

Article 122, §3, alinéa 5 : « Le gestionnaire du réseau de distribution tient à jour un registre d'accès qui reprend notamment les éléments suivants, pour chaque point d'accès caractérisé par un seul code EAN-GSRN : - le nom de l'utilisateur du réseau de distribution, détenteur du raccordement (...) Il n'y a qu'un seul code EAN par raccordement sauf l'exception prévue à l'article 123, § 3 ».

Article 123 : « § 1er. En haute tension, lorsqu'une charge est alimentée en tout ou partie par de la production locale, deux responsables d'équilibre, l'un chargé du prélèvement et l'autre chargé de l'injection, peuvent être désignés, par dérogation à l'article 122.

§ 2. Si l'utilisateur du réseau de distribution désigne deux responsables d'équilibre, il précise dans les contrats d'accès que :

- soit des comptages distincts sont installés en vue de compter séparément l'énergie produite et l'énergie prélevée. Chaque responsable d'équilibre n'est responsable que des comptages qui le concernent;
- soit un seul comptage est prévu qui effectue la somme algébrique de ces deux énergies et indique par période élémentaire telle que définie à l'article 156 si, globalement, l'énergie résultante est injectée dans le réseau ou est prélevée.

Dans ce cas, les responsables d'équilibre ne sont chacun responsables que si le flux d'énergie s'effectue dans le sens pour lequel ils ont été désignés.

§ 3. Pour l'application de cet article, ainsi que de l'article 153, § 4, le gestionnaire du réseau de distribution peut, si nécessaire, créer un numéro EAN supplémentaire pour l'accès concerné ».

Le Règlement de raccordement au réseau de distribution d'électricité applicable aux URD des segments Trans-BT, Trans-MT et MT précise quant à lui :

« Le GRD attribue un code EAN à chaque point d'accès par sens d'énergie valorisé. Un point d'accès ne peut concerner qu'un seul URD » (lignes 47 et 48, p. 10) ;

« Par Point d'accès, l'EAN de prélèvement et l'EAN d'injection sont attribués au même URD » (ligne 53, p. 18).

Le Règlement de raccordement au réseau de distribution d'électricité basse tension précise :

Hypothèse 2 : P met à disposition de L l'immeuble, en ce compris la jouissance des panneaux PV

Dans cette hypothèse, L :

- paye à P un loyer fixe⁹ qui comporte le droit « d'user et de jouir » de l'installation photovoltaïque ;
- est propriétaire de l'électricité produite ;
- supporte les risques liés à la production ce qui suppose notamment que l'entretien et la maintenance sont des obligations contractuellement mises à charge du locataire ;

Le producteur de l'électricité au sens de l'article 2, 1° du Décret électricité est L.

Conséquences :

- Dans la mesure où aucune fourniture à un client final n'est constatée, aucune licence n'est nécessaire ;
- En tant que propriétaire de l'électricité produite, L est habilité, en cas de production d'électricité excédentaire par rapport à ses besoins, à conclure un contrat de vente avec un fournisseur, un intermédiaire ou un gestionnaire de réseau¹⁰. La CWaPE estime que cette situation tout à fait spécifique d'autoproduction au départ d'une installation PV située sur l'immeuble loué ne requiert pas d'autorisation de ligne directe.

Producteur = même entité juridique que consommateur

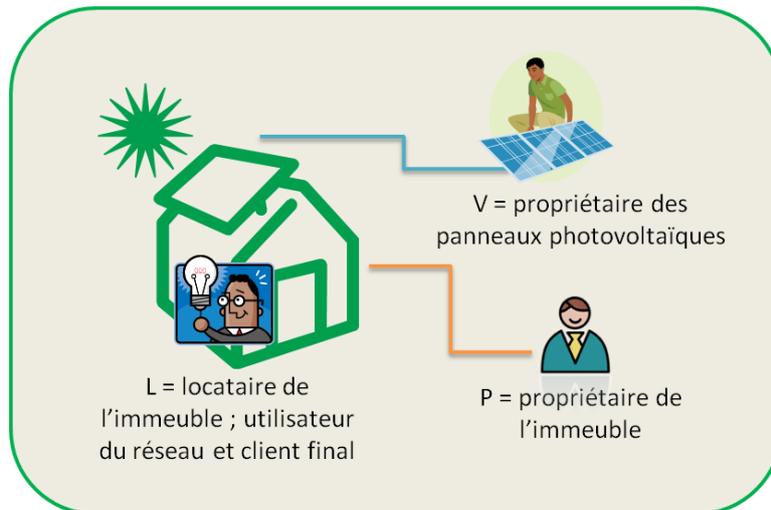
Licence de fourniture : non

Autorisation de ligne directe : non

⁹ Si le loyer variait en fonction des quantités d'électricité produites par l'installation, la qualification de producteur serait vraisemblablement retenue dans le chef du propriétaire.

¹⁰ Le producteur n'a toutefois pas la possibilité de vendre le surplus de sa production s'il est fait application du mécanisme de compensation

c. Location « tripartite »



Ici également, suivant les relations contractuelles établies entre les parties, la qualité de producteur au sens de la réglementation wallonne sera reconnue dans le chef de l'une ou l'autre d'entre elles.

Il convient d'insister sur le fait que, pour les hypothèses envisagées dans cette section, V est propriétaire de l'installation photovoltaïque. Ceci ne couvre donc pas les cas dans lesquels le propriétaire ou le locataire financerait l'installation au moyen d'un prêt octroyé par une institution bancaire, qui ne se réserverait pas la propriété de l'installation.

Hypothèse 1 : P loue son immeuble à L ; ni P ni L ne participent au financement des panneaux qui restent la propriété de V ; L ne dispose d'aucun droit sur l'installation photovoltaïque mais bénéficie contractuellement de l'électricité produite par celle-ci

Selon ce schéma, V est producteur de l'électricité au sens de l'article 2, 1° du Décret électricité.

Dans la mesure où V vend de l'électricité à L, client final, il est également fournisseur au sens de l'article 2, 33° du même décret.

Conséquences :

- V doit disposer d'une licence de fourniture en vertu de l'article 30 du Décret électricité ou faire intervenir dans les relations contractuelles un fournisseur reconnu comme tel en Région wallonne, seul habilité à revendre de l'électricité à l'occupant de l'immeuble, pour vendre l'électricité produite à L ;
- Si l'électricité vendue par P à L est excédentaire par rapport aux besoins de L, seul L pourra revendre l'excédent de production injecté sur le réseau, en faisant appel à un fournisseur actif sur le marché ;
- Une autorisation de ligne directe doit être préalablement sollicitée auprès de la CWaPE.

| | |
|-------------------------------------|--|
| Producteur ≠ consommateur | |
| Licence de fourniture : oui | |
| Autorisation de ligne directe : oui | |

Hypothèse 2 : P loue son immeuble à L ; P paie à V une rémunération (loyer, rente de leasing, etc.) pour la mise à disposition de l'installation photovoltaïque ; L ne dispose d'aucun droit sur l'installation photovoltaïque mais bénéficie contractuellement de l'électricité produite par celle-ci

Dans ce cas, bien que V soit propriétaire de l'installation, P dispose d'un droit d' « user et de jouir » de celle-ci. P est en outre propriétaire de l'électricité produite. Il est le producteur de l'électricité au sens de l'article 2, 1° du Décret électricité. Dans la mesure où il vend de l'électricité à L, client final, il est également fournisseur au sens de l'article 2, 33° du même décret.

Conséquences :

- P doit disposer d'une licence de fourniture en vertu de l'article 30 du Décret électricité ou faire intervenir dans les relations contractuelles un fournisseur reconnu comme tel en Région wallonne, seul habilité à revendre de l'électricité à l'occupant de l'immeuble, pour vendre l'électricité produite à L ;
- Si l'électricité vendue par P à L est excédentaire par rapport aux besoins de L, seul L pourra revendre l'excédent de production injecté sur le réseau, en faisant appel à un fournisseur actif sur le marché ;
- Une autorisation de ligne directe doit être préalablement sollicitée auprès de la CWaPE.

| | |
|-------------------------------------|--|
| Producteur ≠ consommateur | |
| Licence de fourniture : oui | |
| Autorisation de ligne directe : oui | |

Hypothèse 3 : P loue son immeuble à L ; P paie à V une rémunération (loyer, rente de leasing, etc.) pour la mise à disposition de l'installation photovoltaïque ; P refacture à L la rémunération des panneaux PV en contrepartie du droit pour L de disposer de ceux-ci

Disposant d'un droit d'user et de jouir de l'installation et étant dès lors propriétaire de l'électricité produite, le producteur de l'électricité au sens de l'article 2, 1° du Décret électricité est L, qui supporte les risques liés à la production et donc les obligations d'entretien et de maintenance.

Conséquences :

- Dans la mesure où aucune fourniture à un client final n'est constatée, aucune licence n'est nécessaire ;
- En tant que propriétaire de l'électricité produite, L est habilité, en cas de production d'électricité excédentaire par rapport à ses besoins, à conclure un contrat de vente avec un fournisseur, un intermédiaire ou un gestionnaire de réseau¹¹ ;
- La CWaPE estime que cette situation tout à fait spécifique d'autoproduction au départ d'une installation PV située sur l'immeuble loué ne requiert pas d'autorisation de ligne directe.

Producteur = même entité juridique que consommateur

Licence de fourniture : non

Autorisation de ligne directe : non

¹¹ Le producteur n'a toutefois pas la possibilité de vendre le surplus de sa production s'il est fait application du mécanisme de compensation

Hypothèse 4 : P loue son immeuble à L; L paie à V une rémunération (loyer, rente de leasing, etc.) pour la mise à disposition de l'installation photovoltaïque

Disposant d'un droit d'user et de jouir de l'installation et étant dès lors propriétaire de l'électricité produite, le producteur de l'électricité au sens de l'article 2, 1° du Décret électricité est L qui supporte donc les risques liés à la production et donc, les obligations d'entretien et de maintenance.

Conséquences :

- Dans la mesure où aucune fourniture à un client final n'est constatée, aucune licence n'est nécessaire ;
- En tant que propriétaire de l'électricité produite, L est habilité, en cas de production d'électricité excédentaire par rapport à ses besoins, à conclure un contrat de vente avec un fournisseur, un intermédiaire ou un gestionnaire de réseau¹².

Producteur = même entité juridique que consommateur

Licence de fourniture : non

Autorisation de ligne directe : non

* *
*

¹² Le producteur n'a toutefois pas la possibilité de vendre le surplus de sa production s'il est fait application du mécanisme de compensation.