

Convention d'occupation temporaire aux fins d'installation et d'exploitation
d'une centrale photovoltaïque

Entre

La Commune de Loctudy, représentée par....., ci-après dénommée « LA COLLECTIVITE »

d'une part,

ET

La société SAS Centrales Villageoises de l'Ouest Cornouaille, société au capital variable dont le siège social est 11 Hent Perien Bonis, 29120 Combrit, identifiée sous le numéro SIREN 878 438 225 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de Quimper, représentée par Monsieur Jean-Luc Guichaoua, Président, dûment habilité à cet effet, ci-après dénommée « LE PRENEUR »

d'autre part,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Il a été convenu ce qui suit

PREAMBULE

Les parties déclarent que le présent acte est établi **dans le cadre d'une démarche de production d'énergie renouvelable citoyenne et locale, impliquant la mise en œuvre d'installations photovoltaïques. Il lie une société d'exploitation locale (dont une partie du capital est constitué d'épargne citoyenne)** et la collectivité propriétaire des bâtiments sur lesquels sont installés les équipements photovoltaïques.

La COLLECTIVITE souhaitant promouvoir la promotion des Energies Renouvelables sur son territoire a souhaité proposer la mise à disposition d'une partie de la toiture des bâtiments objet de cette convention pour permettre la réalisation d'une installation de production photovoltaïque.

Dans ce cadre, la société SAS Centrales Villageoises de l'Ouest Cornouaille a fait part de son intérêt à la COLLECTIVITE lors de la réunion du 4 septembre 2019 pour réaliser une installation photovoltaïque sur les toitures d'un ou plusieurs bâtiments de la COLLECTIVITE.

Conformément à l'article L.2122-1-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques s'agissant d'une manifestation d'intérêt spontanée, la COLLECTIVITE s'est assurée au moyen d'une publicité préalable et suffisante de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente.

ARTICLE 1 : OBJET

1.1 Désignation des biens loués

La COLLECTIVITE autorise le PRENEUR à occuper une partie de la couverture des pans sud de la toiture des bâtiments ouest de l' Ecole Jules Ferry sise 15 rue Jules Ferry, 29 750 Loctudy. La surface mise à disposition est d'environ 500 m² et correspond à la surface d'emprise de l'installation photovoltaïque qui sera installée.

L'assiette foncière du bien mis à disposition est désignée au cadastre par les références suivantes : section AH, feuille AH01, parcelle 371.

Il est expressément convenu que la mise à disposition ne comprend pas la structure qui supporte la toiture, ni les gaines et réseaux qui l'entourent, qui restent la propriété de la COLLECTIVITE et de sa responsabilité exclusive. Les panneaux photovoltaïques seront installés sur une surface S d'environ 500 m².

Si des travaux préalables sont nécessaires à la bonne réalisation de l'installation photovoltaïque (renforcement de charpente, déplacement de bouches de ventilation ou d'aération, remplacement des crochets, etc.) il est entendu que la répartition des frais liés à ces travaux sera convenue entre la COLLECTIVITE et le PRENEUR.

Par ailleurs, la présente convention inclut

- **La mise à disposition par la COLLECTIVITE d'espace(s) approprié(s), destiné(s) à héberger d'une part les onduleurs et équipements électriques de l'installation photovoltaïque, et d'autre part les coffrets incluant les compteurs et les équipements de coupure électrique** à l'endroit choisi conjointement par LE PRENEUR, ENEDIS et la COLLECTIVITE;
- des servitudes décrites à l'article 5.

1.2 Objet de l'utilisation du patrimoine public

Le PRENEUR utilisera le patrimoine public à l'unique fin de concevoir, réaliser et exploiter une centrale photovoltaïque dont l'électricité sera injectée sur le réseau public d'électricité.

1.3 Domanialité publique

La présente autorisation est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public.

En conséquence, le PRENEUR ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation.

Le PRENEUR est autorisé à percevoir et conserver les recettes tirées de l'exploitation de l'équipement mis à disposition.

ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de la date de démarrage des travaux, laquelle sera notifiée par le PRENEUR à la COLLECTIVITE au moins 5 jours ouvrés auparavant. **Elle prend fin à l'issue d'un délai de 20 ans à compter de la mise en service de l'installation,** c'est-à-dire à l'issue du contrat passé entre le PRENEUR et EDF Obligation d'Achat ou toute autre société s'étant substituée à EDF Obligation d'Achat.

La présente convention sera réputée caduque si elle n'a pas pris effet durant la période de 12 mois suivant sa signature.

En outre, la présente convention sera résolue de plein droit si, à un moment quelconque durant la période de 12 mois suivant sa signature, le PRENEUR notifie à la COLLECTIVITE par lettre recommandée qu'il se trouve pour quelque raison que ce soit, y compris la non-obtention des autorisations nécessaires à l'exploitation des équipements photovoltaïques (contrat d'achat, convention de raccordement, attestation de Consuel, etc...) mais sans s'y limiter, dans l'incapacité de mener à bien l'installation des panneaux photovoltaïques ou de mettre en service l'installation. Dans ce cas cette résolution n'ouvrira aucun droit à indemnités pour la COLLECTIVITE.

ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX ET INVENTAIRE

Un état des lieux est établi contradictoirement entre les deux parties et devant témoin :

- à la prise d'effet de la présente convention
- à l'issue de la présente convention

ARTICLE 4 : OBLIGATIONS ET DROITS DES PARTIES

Engagements généraux des parties

LA COLLECTIVITE

- garantit la jouissance paisible des biens loués au PRENEUR

LE PRENEUR

- s'engage à exploiter les biens loués dans des conditions conformes à leur destination. Il s'interdit de détériorer les biens mis à disposition ou d'apporter au fonds aucun changement qui en diminuerait la valeur

Conditions de réalisation

LA COLLECTIVITE

- s'engage à permettre l'accès aux toitures et aux parties donnant accès au toit au PRENEUR lorsque celui-ci réalise l'installation photovoltaïque
- donne accès aux intervenants pour le raccordement de l'installation photovoltaïque (ENEDIS, installateur, Consuel, etc.) ;
- coopère avec le PRENEUR lors des travaux et notamment pour le passage des tranchées entre le point de livraison et la limite de propriété
- s'engage, dans le cas où elle souhaite que des travaux annexes soient réalisés en toiture pour son compte propre en même temps que la pose de l'installation photovoltaïque (désamiantage, isolation, etc.), à procurer une description détaillée des travaux au PRENEUR au moins 3 semaines avant la pose des panneaux photovoltaïques.
- doit garantir des vices cachés affectant l'usage des biens loués, à charge pour le PRENEUR de prouver qu'ils entraînent un inconvénient sérieux dans son usage. La COLLECTIVITE peut s'exonérer de la garantie en prouvant que le dommage a été causé par faute du PRENEUR ou cause étrangère (cas fortuit ou force majeure) ;

LE PRENEUR

- s'engage à ne pas perturber l'usage du bâtiment lors des travaux d'installation photovoltaïque et informe la COLLECTIVITE par tous moyens (fax, mail, appel téléphonique...), au moins 10 jours ouvrés à l'avance de son passage
- prend en compte les observations de la COLLECTIVITE concernant le passage des tranchées et des câbles lorsqu'elles ne compromettent pas la réalisation du projet photovoltaïque ;
- s'engage à installer du matériel photovoltaïque respectant les standards normatifs en vigueur
- **respecte l'ensemble de la réglementation applicable, notamment, le cas échéant, en matière d'établissement recevant du public.**

Lorsque des travaux doivent être effectués pour le compte propre de la COLLECTIVITE simultanément à ceux de l'installation photovoltaïque, le PRENEUR et la COLLECTIVITE s'efforcent de coordonner au mieux les prestations des différents intervenants.

Lorsque des travaux préalables nécessaires à la bonne mise en œuvre de l'installation photovoltaïque doivent être réalisés en dehors de la zone louée (renforcement de charpente, élagage d'arbre, suppression d'obstacles, etc.), le PRENEUR et la COLLECTIVITE s'entendent sur les conditions de réalisation de ces travaux.

Conditions d'exploitation

LA COLLECTIVITE

- signale tout incident ou fonctionnement suspect de l'installation photovoltaïque au PRENEUR, chaque fois qu'il pourra le constater
- maintient en bon état les parties non occupées qui sont nécessaires à l'accès aux équipements photovoltaïques
- s'assure qu'aucun usage des parties non occupées n'entrave le fonctionnement des installations photovoltaïques et notamment elle
 - s'interdit toute intervention et/ou réalisation de meubles et/ou d'immeubles de nature à entraver l'ensoleillement des équipements photovoltaïques, et ce, pendant toute la durée du bail ;
 - s'engage à ne pas planter ou laisser pousser une végétation ou encore autoriser une construction qui serait de nature à créer une zone d'ombre sur la centrale photovoltaïque
- laisse le PRENEUR avoir accès à l'installation photovoltaïque, au local onduleur et aux compteurs lors des visites de maintenance ou lors de toute autre intervention nécessaire au bon fonctionnement des équipements photovoltaïques

- avertit par courrier écrit le PRENEUR de toute intervention faite à proximité de la partie louée (intervention sur un pan de toiture voisin, échafaudage sur une façade proche, etc.) au moins 5 jours ouvrés avant
- prend à sa charge l'entretien et la maintenance des éléments d'équipements présents sur la partie occupée (antenne, cheminée, lignes de vie etc.). Le cas échéant elle s'engage à prévenir le PRENEUR de toute intervention sur lesdits équipements au moins 5 jours ouvrés auparavant. Elle ne peut intervenir sur la partie louée pour d'autres motifs. Lors de ces interventions, la COLLECTIVITE s'engage à ne pas détériorer l'installation photovoltaïque ni à entraver son fonctionnement. Dans le cas exceptionnel où l'intervention de la COLLECTIVITE nécessiterait cependant d'interrompre la production photovoltaïque, la COLLECTIVITE adresse une demande d'autorisation écrite au PRENEUR, décrivant la nature et la durée des travaux. Le PRENEUR sera alors en droit de demander à la COLLECTIVITE l'indemnisation de la perte de recette engendrée, sauf accord amiable entre les deux parties.

LE PRENEUR

- maintient l'installation photovoltaïque (panneaux, onduleurs, connectique, etc.) en bon état de fonctionnement pendant la durée de la présente convention et réalise au moins une visite annuelle de l'équipement ;
- avertit la COLLECTIVITE au moins 5 jours ouvrés avant toute visite de maintenance et le plus tôt possible en cas d'intervention d'urgence liée à un défaut de fonctionnement de l'installation ;
- **ne perturbe en rien l'exercice de toute autre activité ayant lieu dans les parties non occupées, et en particulier à l'intérieur du bâtiment ;**
- prend à sa charge l'entretien de la couverture et de l'étanchéité des seules parties du pan de toit loué modifiées du fait de la surimposition (cad les zones de passage des supports de modules et des câbles au travers de la couverture ardoise).

ARTICLE 5 : SERVITUDES

La COLLECTIVITE accorde au PRENEUR une servitude en lien avec :

- le passage de tranchées entre le branchement au réseau électrique effectué en limite de propriété et le point de livraison situé au niveau des compteurs de production photovoltaïque
- le passage des câbles électriques reliant les modules photovoltaïques aux onduleurs
- la pose des compteurs de production et de non consommation et le passage de câbles entre les onduleurs et ces compteurs

- la circulation et l'accès aux zones louées par les intervenants (architecte, bureau d'études, installateur, etc.) en charge de l'installation, de l'entretien et de la maintenance des équipements photovoltaïques. **Cette circulation devra intervenir en dehors des heures d'enseignement scolaire et de garderie. Elle devra tenir compte d'éventuelles mesures sanitaires plus restrictives.**

ARTICLE 6 : RESPONSABILITES ET ASSURANCES

Le PRENEUR s'engage à contracter sur toute la durée de la présente convention :

- **Une assurance multirisques et pertes d'exploitation ;**
- **Une assurance responsabilité civile ;**
- **Une assurance risques locatifs**

de façon à couvrir les risques en matière de vol, catastrophe naturelle, défaut d'étanchéité, dommages aux tiers, etc.

Le PRENEUR justifiera de ses assurances et du paiement régulier des primes à toute réquisition de la COLLECTIVITE.

Il s'engage également à ce que les intervenants qui installeront les équipements photovoltaïques disposent d'une garantie décennale adéquate.

La COLLECTIVITE s'engage à avoir contracté une assurance garantissant le bâtiment (hors panneaux photovoltaïques) contre les risques aléatoires assurables (risques d'incendie, d'explosion bris de glace, dégâts des eaux, tempête, catastrophe naturelle, etc.). Elle s'engage à maintenir le bâtiment assuré pendant toute la durée de la convention. Elle s'engage également à informer son assureur en responsabilité civile de la présence des panneaux photovoltaïques.

ARTICLE 7 : AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le PRENEUR déclare effectuer toutes les démarches afin d'obtenir les autorisations nécessaires à l'exploitation des équipements photovoltaïques (contrat d'achat, convention de raccordement, Attestation de Consuel, etc.).

ARTICLE 8 : IMPOTS ET TAXES

Les impôts et les taxes générés par la présence de l'installation photovoltaïque sont à la charge du PRENEUR.

ARTICLE 9 : REDEVANCE D'OCCUPATION

En contrepartie de la mise à disposition de son toit, la COLLECTIVITE reçoit une redevance d'occupation proportionnelle à la surface S de capteurs photovoltaïques installée. **Cette redevance est versée sous la forme numéraire d'une redevance dont le montant est fixé à 0,5 € par an et par m² de toiture photovoltaïque, soit environ 250 €/an, valable sur toute la durée de la convention.** Cette redevance sera versée à chaque date anniversaire de la mise en service. Si n est le nombre de jours écoulé entre la date de prise d'effet de la présente convention et la date de mise en service, la première redevance versée aura un montant de $0,5 \times S \times (1+n/365)$ Euros.

Le loyer est indexé annuellement et suivra l'évolution du prix d'achat de l'électricité d'origine photovoltaïque connu à la date anniversaire de la convention (coefficient L défini dans l'arrêté tarifaire du 9 mai 2017).

ARTICLE 10 : RESILIATION

10-1 Motif d'intérêt général

La COLLECTIVITE peut, pour des motifs d'intérêt général, résilier la présente convention unilatéralement dans les conditions définies ci-après. La décision de résiliation ne prendra effet qu'à l'expiration du délai de préavis de 6 mois à compter de sa notification par courrier recommandé avec accusé de réception. La COLLECTIVITE devra alors verser au PRENEUR une indemnité couvrant le préjudice direct de l'éviction anticipée. Cette indemnité de résiliation est définie dans le paragraphe 10-5 ci-après.

10-2 Résiliation pour l'inexécution des clauses et conditions

La présente convention pourra être révoquée par la COLLECTIVITE en cas d'inexécution par le PRENEUR de l'une des clauses et conditions de la présente convention. La résiliation n'ouvrira dans ce cas aucun droit à des indemnités.

La présente convention peut être résiliée à l'initiative du PRENEUR en cas de non respect des clauses et conditions de la présente convention par la COLLECTIVITE. Dans ce cas, la COLLECTIVITE devra s'acquitter des indemnités de résiliation définies ci-après.

10-3 Résiliation en cas de sinistre

En cas de sinistre sur la structure photovoltaïque, le PRENEUR pourra choisir de poursuivre ou résilier la présente convention, étant entendu que les assurances concernées prendront à leur charge la réparation du sinistre.

En cas de sinistre partiel ou total sur le bien appartenant à la COLLECTIVITE et supportant la structure photovoltaïque les parties conviennent de se revoir afin de déterminer la suite à donner à la convention.

10-4 Devenir de l'installation photovoltaïque en cas de résiliation anticipée

En cas de résiliation pour les motifs énoncés ci-dessus, la COLLECTIVITE pourra

- soit décider de conserver l'installation photovoltaïque sur son bâtiment, auquel cas elle s'acquittera envers le PRENEUR des indemnités de résiliation ci-après définies
- soit décider de démanteler l'installation, auquel cas elle s'acquittera envers le PRENEUR des indemnités de résiliation définies ci-après, auxquelles s'ajoutera le coût de démantèlement et de remise en état de son toit.

10-5 Indemnités de résiliation

Cette indemnité sera fixée à l'amiable par les deux parties ou, à défaut, à dire d'expert nommé par les deux parties. Elle devra prendre en compte le manque à gagner lié à l'interruption de l'exploitation et les conséquences pécuniaires dues à la rupture des contrats que le PRENEUR aura conclus.

Le manque à gagner pour le PRENEUR sera évalué sur la base du prévisionnel de recettes et de charges liées à l'activité de production d'électricité photovoltaïque sur la durée restant à couvrir entre la date de résiliation de la convention et la fin du contrat d'achat passé entre le PRENEUR et EDF Obligation d'achat ou toute autre société s'étant substituée à EDF Obligation d'achat.

Les conséquences pécuniaires dues à la rupture du contrat pourront inclure les frais de dépose de l'installation et de remise en état du toit.

ARTICLE 11 : CESSION

Le PRENEUR ne peut sous-louer les parties occupées dans le cadre de la présente convention.

Le PRENEUR peut céder la convention uniquement si le repreneur est une autre société locale porteuse de projets de centrale villageoise ou une autre société

respectant le mode de gouvernance et de participation citoyenne défendues dans la démarche des centrales villageoises.

Toute demande de cession devra être adressée à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 12 : EXPIRATION DE LA CONVENTION

A l'issue de la présente convention, la COLLECTIVITE a la possibilité :

- **de racheter l'équipement photovoltaïque à un prix fixé à l'amiable entre les parties ou par dire d'expert** (expert indépendant, qui évaluera la valeur résiduelle des équipements et l'avantage conféré au preneur selon le prix de l'électricité qui sera alors en vigueur).
- **de renouveler la convention sur 5 ans puis de récupérer gratuitement l'installation photovoltaïque initiale**
- **de renégocier et renouveler la convention pour une durée qui sera déterminée entre les deux parties**
- **s'agissant d'une installation en surimposé, de demander le démantèlement de l'installation et une remise en état des lieux, à la charge du PRENEUR** à l'exclusion des tranchées ou des travaux de raccordement électriques réalisés par le gestionnaire de réseau.

Dans tous les cas, la COLLECTIVITE informera le PRENEUR de son choix par lettre recommandée 2 mois avant la date d'échéance de la convention.

Lorsque la COLLECTIVITE récupère les équipements photovoltaïques, l'ensemble des risques et charges liés aux équipements lui sont également transférés (entretien, assurances, etc.).

ARTICLE 13 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Le PRENEUR et la COLLECTIVITE s'engagent à se rencontrer tous les 5 ans afin d'envisager conjointement d'éventuelles modifications de la présente convention, sous réserve que ces évolutions ne portent pas préjudice à la situation économique du PRENEUR. Toute modification de la convention doit se faire à l'écrit sous la forme d'un avenant.

ARTICLE 14 : RECOURS CONTENTIEUX

Tout recours contentieux relève du tribunal administratif du lieu des installations des panneaux photovoltaïques.

Fait àen 2 exemplaires,

Le

Pour la SAS Centrales Villageoises de
l'Ouest Cornouaille
Le Président

Pour la Commune de Loctudy

Jean-Luc Guichaoua