Envoyé en préfecture le 15/11/2021
Reçu en préfecture le 15/11/2021
Affiché le 16 NOV. 2021
ID : 056-215601626-20211110-DB20211112-DE

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1.- COMMUNE DE PLOEMEUR, collectivité territoriale, personne morale de droit public, dont le siège social est situé à Ploemeur (56270), 1 rue des écoles, CS 10067, identifié sous le n° SIREN n° 215 601 626

Représenté par Ronan Loas, Maire
Expressément autorisé à signer les présentes, par délibération du 30 juin 2021 qui demeure ci-annexée (Annexe 1)

Figurant ci-après sous la dénomination la **" COLLECTIVITE " ou « LE PROPRIETAIRE »**.

D'une part,

2.- La société **XSEA-RS**, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 100,00 € dont le siège social est situé à Marseille (13002), 10 place de la Joliette les Docks Atrium 10.5, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 880 478 474.

Représentée par Mathieu CAMBET, agissant en qualité de Directeur Général de RESERVOIR SUN, elle-même présidente de **XSEA-RS**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la loi et des statuts.

Figurant ci-après sous la dénomination l'**" OCCUPANT " ou "LE BENEFICIAIRE"**.

D'autre part,

LESQUELS, préalablement à l'établissement de la convention d'occupation temporaire du domaine public objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSÉ PREALABLE

I.- Projet de la société XSEA-RS

La société XSEA-RS est une société spécialisée dans la réalisation et l'exploitation de centrales de production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil au moyen de divers équipements photovoltaïques.

Dans le cadre du développement de son activité, la société XSEA-RS s'est rapprochée du PROPRIETAIRE afin de lui proposer la valorisation de son domaine public au travers de la création de nouvelles sources d'énergies locales.

Envoyé en préfecture le 15/11/2021
Reçu en préfecture le 15/11/2021
Affiché le 16 NOV. 2021
ID : 056-215601626-20211110-DB20211112-DE

Le projet de la société XSEA-RS consiste à installer une centrale photovoltaïque sur la toiture de l'école Robert Desnos située 23 Rue d'Argoat, 56270 Ploemeur, figurant au cadastre sous la section DH numéros 082 pour une contenance totale de 4800 m2, afin d'y installer des équipements photovoltaïques et appartenant au domaine public du PROPRIETAIRE (ci-après « la Centrale »).

II. - Procédure de publicité préalable

Conformément aux dispositions de l'article L 2122-1-4 du Code Général de la propriété des personnes publiques, s'agissant d'une demande d'occupation du domaine public en vue d'une exploitation économique par le biais d'une manifestation d'intérêt spontanée, le PROPRIETAIRE déclare avoir procédé aux mesures de publicités adéquates.

Ces mesures de publicité préalable ont permis de confirmer l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente en vue de la réalisation d'un projet similaire.

III.- Partenariat RESERVOIR SUN – XSEA

La société **RESERVOIR SUN**,
société par actions simplifiée au capital de 12.000.000,00 € dont le siège social est situé à Marseille (13002), 10 place de la Joliette les Docks Atrium 10.5, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 843 245 283 ;

et

La société **XSEA**
société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration au capital de 10.900.403,00 € dont le siège social est situé à Lorient (56100), 2 Boulevard Gal, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lorient sous le numéro 530 684 505

ont signé un partenariat en date du 7 novembre 2019 dont l'objectif est de favoriser le développement du photovoltaïque décentralisé et de l'autoconsommation à destination des entreprises et des collectivités du territoire de Lorient Agglomération

C'est dans ce cadre qu'a été créée la société XSEA-RS, BENEFICIAIRE aux présentes. Aujourd'hui filiale détenue intégralement par RESERVOIR SUN, la société XSEA-RS a vocation a devenir une société commune de XSEA et RESERVOIR SUN, au terme dudit partenariat.

CECI EXPOSÉ, il est passé à l'objet des présentes :

Le PROPRIETAIRE, consent au profit du BENEFICIAIRE, qui l'accepte, une **convention d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels** sur partie de son domaine public dont la désignation suit.

ARTICLE 1 DESIGNATION DU DOMAINE PUBLIC OBJET DE L'AUTORISATION

Sur un ensemble Immobilier situé sur la commune de Ploemeur (56270), 23 Rue d'Argoat, sur la parcelle de terrain cadastrée sous les références suivantes :

Envoyé en préfecture le 15/11/2021
Reçu en préfecture le 15/11/2021
Affiché le 16 NOV. 2021
ID : 056-215601626-20211110-DB20211112-DE

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
DH	82	Rue d'Argoat	4800 m2

sur lequel est édifié une école

Un extrait de plan cadastral est joint et annexé aux présentes (Annexe 02).

Ci-après l' " **Ensemble Immobilier** " ou l' " **Immeuble** ".

1) En toiture de l'Immeuble, un emplacement d'une superficie de 925 m² et un espace aérien d'une hauteur de trois (3) mètres, matérialisé en couleur jaune sur le plan annexés aux présentes (Annexe 03)

Il est toutefois précisé que ne sont pas compris dans l'objet de la présente convention :
- les équipements ou installations techniques existants en toiture ou à exister, propriété de la COLLECTIVITE. L'OCCUPANT ne saurait être tenu d'une quelconque obligation au titre de ces équipements et installations, existants ou a exister. La COLLECTIVITE devra faire son affaire de respecter ses obligations à l'égard de ces équipements et installations,
- l'étanchéité toiture, partie inférieure de l'Immeuble, propriété de la COLLECTIVITE. La présente convention ne confère aucun droit réel sur les revêtements ou éléments assurant l'étanchéité ni aucune jouissance de l'étanchéité au profit de l'OCCUPANT.

2) Un emplacement au sol ou en applique destinés à l'implantation d'une armoire technique de dimension 1*1,2*1,65 (L*l*H, en m) afférent à la centrale de production d'électricité, tels qu'identifié en couleur rouge sur le plan joint et annexé (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**). L'esthétique de l'équipement sera validée au préalable par la COLLECTIVITE.

Ci-après les "**Biens**" ou "**Biens Immobiliers**" ou l' "**Emplacement Loué**"

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Effet relatif

+++

Situation hypothécaire

L'Immeuble dont dépend l'emplacement loué est libre de toute inscription, de privilège, hypothèque ou autres charges réelles autres que celles-ci-dessous visées ainsi qu'il résulte d'un état hors formalités en date du +++ délivré par le service de la publicité foncière de +++.

ARTICLE 2 ENTREE EN VIGUEUR – CONDITIONS SUSPENSIVES – DUREE

Entrée en vigueur – Conditions suspensives

La présente convention entrera en vigueur le jour de la première présentation du courrier de l'OCCUPANT informant le PROPRIETAIRE qu'il a réalisé toutes les conditions suspensives suivantes ou qu'il y a renoncé :

Envoyé en préfecture le 15/11/2021
Reçu en préfecture le 15/11/2021
Affiché le 16 NOV. 2021
ID : 056-215601626-20211110-DB20211112-DE

- la confirmation par des études de composition de la toiture menées par l'OCCUPANT des hypothèses qu'il a pris pour le dimensionnement de la Centrale ;
- la confirmation par des études de détection de réseaux menées par l'OCCUPANT de l'absence de réseaux souterrains empêchant la réalisation de la Centrale ;
- le caractère définitif et irrévocable de toutes les autorisations « administratives », notamment d'urbanisme, nécessaires à la réalisation de la Centrale ;
- l'obtention par l'OCCUPANT d'un tarif d'achat de l'électricité produite par la Centrale ou d'un complément de rémunération ;
- l'obtention d'une offre de raccordement de la Centrale par ENEDIS (ou toute entité en charge) préservant l'équilibre économique du projet ;
- l'absence de toute inscription portant sur l'Emplacement Loué et de nature à remettre en cause l'efficacité des droits que l'OCCUPANT attend objectivement de la convention.

Ces conditions sont stipulées au bénéfice exclusif de l'OCCUPANT qui pourra seul y renoncer.

L'OCCUPANT devra avoir réalisé les conditions suspensives ou y avoir renoncé au plus tard le 30/04/2023 à minuit, à défaut de quoi la présente convention deviendrait caduque. Il en informera le PROPRIETAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception.

Durée

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de VINGT-CINQ (25) années entières et consécutives commençant à courir le jour de la mise en service de la Centrale, étant ici précisé que dans l'hypothèse où la Centrale ne serait pas mise en service au 31 décembre 2022, la durée de VINGT-CINQ (25) ans prévue ci-avant débutera à compter de cette dernière date.

Le BENEFICIAIRE notifiera au PROPRIETAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception, la date de la mise en service de ladite Centrale.

La convention ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée des présentes, l'**OCCUPANT** ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

ARTICLE 3 CONSTITUTION DE DROITS PERSONNELS SPECIAUX

Le PROPRIETAIRE consent par les présentes les droits personnels suivants, **pour toute la durée de la présente convention.**

Le PROPRIETAIRE s'oblige à faire respecter l'ensemble de ces droits par tous ses ayants cause et ayants droit et à supporter toutes les conséquences qui pourraient découler de leur méconnaissance.

1 - PASSAGE DE CABLES ELECTRIQUES

Le PROPRIETAIRE constitue, pour une durée identique à la présente convention un droit de passage de câbles électriques souterrains, ~~aérien~~ au profit de l'OCCUPANT.

Ledit droit est consenti pour les besoins suivants :

Installation de tous câbles électriques nécessaires à l'exploitation de la centrale photovoltaïque et notamment pour permettre de relier la ligne électrique du point de raccordement en limite de propriété jusqu'au local technique.

Envoyé en préfecture le 15/11/2021
Reçu en préfecture le 15/11/2021
Affiché le 16 NOV. 2021
ID : 056-215601626-20211110-DB20211112-DE

A cet effet, l'OCCUPANT pourra réaliser toutes tranchées nécessaires pour faire passer les câbles électriques et aura accès à ces tranchées pour contrôler, et le cas échéant remplacer lesdits câbles, à charge pour lui de remettre le sol en état après travaux, le revêtement devra être reconstitué tel qu'il était avant travaux.

Aucune culture dont l'enracinement serait susceptible d'endommager les câbles ne devra être pratiquée sur le parcours desdits câbles et de part et d'autre sur une largeur de deux (2) mètres. De la même manière, et dans la même forme, aucune construction ne devra être réalisée, aucun arbre ne devra être planté, ni aucune labour ne pourra être effectué.

L'OCCUPANT s'engage à transmettre au PROPRIETAIRE, dès que le tracé sera établi et au plus tard lors de la notification de la levée des conditions suspensives, un plan relatif à l'installation des câbles.

L'OCCUPANT profite d'un droit de passage dans les conditions du 2 de l'article 3 afin d'effectuer ou de faire effectuer tous les ouvrages nécessaires, toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie de l'installation électrique.

Ce droit de passage pourra être exercé à pied ou avec tout engin nécessaire.

Tout aménagement de ce droit personnel ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les parties.

Le présent droit est consenti à titre purement gratuit par le PROPRIETAIRE au profit de l'OCCUPANT.

2 - PASSAGE ET STATIONNEMENT

Le PROPRIETAIRE constitue, pour une durée identique à la présente convention un droit de passage et de stationnement au profit de l'OCCUPANT afin de lui permettre l'accès aux emplacements loués.

Le droit de passage, et de stationnement pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par l''OCCUPANT ses employés, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions.

Ce droit de passage pourra s'exercer à pied, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'exploitation.

Les portails d'accès éventuellement existants devront toujours être refermés après leur ouverture.

À défaut d'une fermeture immédiate aussitôt le passage intervenu, l''OCCUPANT sera personnellement responsable des dommages de toute nature pouvant résulter du non-respect, par lui-même ou par ceux ayant exercé le droit de passage, de l'obligation de fermeture de ces portails.

L'OCCUPANT ne devra causer aucun trouble au PROPRIETAIRE, ni occasionner aucune détérioration des biens loués et globalement de l'ensemble immobilier. Il tiendra en particulier compte des sujétions liés à l'activité scolaire.

En cas de dégradations il assumera seul à ses frais exclusifs la remise en état.

L'OCCUPANT fait son affaire de toutes sujétions liées aux conditions techniques et réglementaires de ses interventions. Il doit en particulier prévoir les dispositifs anti-chute à destination de son personnel dans els conditions des équipements existants à la signature de la convention, sans pouvoir exiger uen quelconque adaptation à charge du PROPRIETAIRE .

Tout aménagement de ce droit personnel ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les parties.

Envoyé en préfecture le 15/11/2021
Reçu en préfecture le 15/11/2021
Affiché le 16 NOV. 2021
ID : 056-215601626-20211110-DB20211112-DE

Le présent droit est consenti à titre purement gratuit par le PROPRIETAIRE au profit de l'OCCUPANT.

3- INTERDICTION DE CONSTRUCTION POUVANT OBSTRUER LA LUMIERE

Le PROPRIETAIRE s'interdit, pendant toute la durée de la convention d'édifier tout bâtiment, arbres, mur, qui puisse faire obstacle à la lumière et à l'ensoleillement de la centrale photovoltaïque .

Cette interdiction s'exercera sur le surplus de l'Ensemble immobilier non loué.

En outre, l'implantation des bâtiments, murs et arbres ne devra pas gêner l'accès à l'Emplacement loué.

Tout aménagement de ce droit personnel ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les parties.

Le présent droit est consenti à titre purement gratuit par le PROPRIETAIRE au profit de l'OCCUPANT.

4 – DROIT D'IMPLANTATION DE LA STRUCTURE DE LA CENTRALE

Le PROPRIETAIRE constitue au profit de l'OCCUPANT, pour une durée identique au présent acte, un droit d'ancrage des supports de la Centrale ~~permettant l'implantation des fondations et poteaux nécessaires au soutien des ombrières photovoltaïques.~~

A cet effet, le PROPRIETAIRE confère à l'OCCUPANT un droit de jouissance portant sur des emplacements situés sur le surplus de l'Ensemble immobilier figurant sous teinte jaune sur le plan en Annexe pour permettre l'implantation des structures de la Centrale, savoir notamment les fondations et poteaux de la Centrale.

Ces structures sont nécessaires pour assurer la pose des panneaux photovoltaïques au sein de l'Emplacement loué..

A titre d'accessoire nécessaire à ce droit de jouissance, l'OCCUPANT aura le droit d'effectuer tous les ouvrages nécessaires, toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute partie desdites structures, dans les conditions du 2 de l'article 3.

Le PROPRIETAIRE ne devra en aucun cas et en aucune manière porter atteinte à la structure de la Centrale ou tout autre élément composant la Centrale qui seront le cas échéant implantés sur le surplus de l'Ensemble immobilier. Le PROPRIETAIRE s'engage également à ne pas demander la démolition ou l'enlèvement de tout ou partie de la structure de la Centrale ou tout autre élément composant la Centrale qui seraient implantés sur le surplus de l'Ensemble immobilier et ce pendant toute la durée de la présente convention.

5 – UN DROIT DE TOUR D'ECHELLE

Le PROPRIETAIRE constitue au profit de l'OCCUPANT, pour une durée identique à la présente convention un droit de tour d'échelle permettant à ce dernier de passer, stocker, et demeurer temporairement sur le surplus de l'Immeuble lorsque les travaux de construction, d'entretien ou de réparation d'éléments constituant la Centrale ou ses accessoires le requièrent.

Ce droit pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le preneur, ses employés, ses invités et visiteurs.

Envoyé en préfecture le 15/11/2021
Reçu en préfecture le 15/11/2021
Affiché le 16 NOV. 2021
ID : 056-215601626-20211110-DB20211112-DE

Ce droit de passage pourra s'exercer à pied, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'exploitation.

Tout aménagement de ce droit personnel ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les parties.

Le présent droit est consenti à titre purement gratuit par le PROPRIETAIRE au profit de l'OCCUPANT.

SERVITUDES EXISTANTES

L' OCCUPANT supportera toutes les servitudes et charges de quelque nature qu'elles soient qui pourraient grever l'Emplacement Loué, à savoir : [*à indiquer*]

Il profitera, en contrepartie, des servitudes actives pour ledit immeuble, s'il en existe, à ses frais, risques et périls exclusifs, et à charge de participer, le cas échéant, à la réfection et à l'entretien des équipements dont il bénéficie.

OU

Le PROPRIETAIRE déclare qu'aucune servitude ou charge de quelque nature qu'elles soient ne grève les Emplacements Loués.

ARTICLE 4 ENTREE EN JOUISSANCE - ETAT DES LIEUX

Il sera établi entre le PROPRIETAIRE et l'OCCUPANT, un état des lieux lors de la prise de possession de l'Ensemble immobilier qui aura lieu à l'entrée en jouissance telle que définie ci-dessous.

L' OCCUPANT prendra les lieux, dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du PROPRIETAIRE, aucun aménagement, aucune réparation ni travaux de mise aux normes de quelque nature que ce soit.

L'entrée en jouissance de l'OCCUPANT aura lieu à compter de la date d'entrée en vigueur des présentes comme détaillé à l'article 2 ci-dessus.

ARTICLE 5 DESTINATION - INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS DE L'OCCUPANT

L' OCCUPANT utilisera l'Emplacement loué exclusivement en vue d'implanter et exploiter une centrale de production d'électricité au moyen de l'énergie radiative du soleil, au moyen de panneaux photovoltaïques, avec leurs accessoires et locaux techniques y afférents, en ce compris le passage de tous câbles et réseaux en sous-sol du terrain, et jusqu'en limite de propriété, pour le raccordement, la mise en service et le bon fonctionnement de la centrale. Cette destination étant une clause essentielle et déterminante des présentes sans laquelle la présente convention n'aurait pu avoir lieu. Toute autre activité est interdite, sauf accord préalable et express du PROPRIETAIRE.

L'OCCUPANT ne pourra réaliser dans les Biens toutes installations, constructions et aménagements de son choix qui sont compatibles avec la configuration des lieux, et la destination ci-dessus définie, qu'après accord du PROPRIETAIRE.

Autorisations administratives ou autres

L' OCCUPANT devra, préalablement à la réalisation de tous aménagements, constructions ou installations, obtenir toutes les autorisations administratives ou autres le cas échéant nécessaires à ses installations, à ses risques et périls et sans recours contre la COLLECTIVITE. La COLLECTIVITE lui consent, en tant que de besoin, tout mandat à cet effet.

Envoyé en préfecture le 15/11/2021
Reçu en préfecture le 15/11/2021
Affiché le 16 NOV. 2021
ID : 056-215601626-20211110-DB20211112-DE

Il devra en justifier à la COLLECTIVITE en lui adressant copie de toutes les autorisations administratives ou autres nécessaires obtenues préalablement à la réalisation de ses aménagements, constructions ou installations, ainsi que des justificatifs de leur caractère définitif.

L' OCCUPANT devra, en outre, réaliser ses aménagements, constructions ou installations en conformité avec les règles d'urbanisme et toutes les autorisations administratives ou autre le cas échéant obtenues, ainsi qu'aux règles de l'art applicables.

ARTICLE 6 CONDITIONS D'OCCUPATION DES BIENS

6.1 - Jouissance des Biens

a) L' OCCUPANT devra jouir des Biens loués en bon administrateur.

b) L' OCCUPANT s'oblige au respect de toute réglementation applicable à ses installations, actuelles ou futures, relatives à l'activité par lui exercée et plus spécialement aux règles de sécurité, notamment celles relatives à la protection des personnes et à la prévention des risques.

c) La sécurité des personnes et des biens, du fait des Biens loués, incombe à l'OCCUPANT. Il devra souscrire auprès de tout organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle, dès lors qu'il s'agit de satisfaire à toute législation ou réglementation. Les vérifications effectuées à ce titre devront porter sur l'ensemble des constructions, aménagements, installations et équipements compris dans les Biens soumis à un titre quelconque à toute réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

d) L' OCCUPANT fera son affaire personnelle, sans que la COLLECTIVITE puisse en être inquiétée :

. de toute obligation légale ou réglementaire de remise en état de tout ou partie desdites installations consécutives à une cessation temporaire ou définitive de leur exploitation ou consécutive à la modification desdites installations, le cas échéant ;

. de toutes les dépenses nécessaires pour l'application de toutes lois, tous règlements et plus largement pour toutes conséquences de l'activité de L' OCCUPANT, seront à sa charge, si elles sont réclamées à la COLLECTIVITE.

6.2 - Autorisations d'exploitation

L' OCCUPANT fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires à l'exploitation de son activité dans les Biens.

6.3 - Sécurité

La sécurité des personnes et des biens, du fait des Biens et de leur utilisation, incombe à l' OCCUPANT

ARTICLE 7 ENTRETIEN

L' OCCUPANT s'oblige à maintenir les Biens en bon état d'entretien et de réparations locatives ou autres.

A défaut d'exécution par l'OCCUPANT de ses obligations de réparation et d'entretien, la COLLECTIVITE pourra d'office se substituer à lui pour les exécuter après envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception restée infructueuse pendant quinze (15) jours, mais aux frais exclusifs dudit OCCUPANT auprès duquel toutes démarches en recouvrement pourront être effectuées, nonobstant la résiliation des présentes.

Envoyé en préfecture le 15/11/2021
Reçu en préfecture le 15/11/2021
Affiché le 16 NOV. 2021
ID : 056-215601626-20211110-DB20211112-DE

ARTICLE 8 VISITES DE CONTROLE

La COLLECTIVITE pourra effectuer tout contrôle qu'elle juge opportun et nécessaire, notamment à l'effet de vérifier le respect de la destination et de la réglementation y attachée, le respect et la bonne réalisation des travaux convenus, l'entretien général du bien.

A cette fin elle devra prévenir l'OCCUPANT au moins quinze (15) jours à l'avance.

Eu égard à la destination de l'Emplacement, chaque visite sur l'Emplacement Loué devra impérativement être réalisée en présence d'un représentant de l'OCCUPANT.

ARTICLE 9 RESPONSABILITES - ASSURANCES – SINISTRES

La COLLECTIVITE et l'OCCUPANT devront respectivement maintenir assurés, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les biens de toute nature leur appartenant contre les risques de dommages et de responsabilité civile vis-à-vis des tiers.

L'OCCUPANT renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tous recours contre la COLLECTIVITE et ses assureurs au jour d'un sinistre quelle qu'en soit la cause. Au titre de la réciprocité la COLLECTIVITE renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tous recours contre l'OCCUPANT et ses assureurs au jour d'un sinistre qu'elle qu'en soit la cause. Ces renoncements sont sans préjudice des obligations par l'OCCUPANT de préservation des biens mis à disposition par le PROPRIETAIRE.

En cas de sinistre, les indemnités versées par les compagnies d'assurance seront employées à la réparation et à la remise en état des installations de l'OCCUPANT, ainsi que de ses travaux et aménagements et des remises en état éventuelles ou du remplacement de l'ensemble de ses équipements.

L''OCCUPANT devra à cette fin obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou déclaration de travaux) qui seraient nécessaires à l'exécution de ces travaux de réparations et de remise en état.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives requises et, plus généralement, pour le cas d'impossibilité de réparation et de remise en état ou dégradation des conditions financières ou de rendement des équipements, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

1) S'agissant d'un sinistre partiel permettant la poursuite de l'activité de l'OCCUPANT dans des conditions économiques raisonnables, la présente convention se poursuivra jusqu'à son terme.

2) S'agissant d'un sinistre total ou d'un sinistre partiel ne permettant pas la poursuite de l'activité de l'OCCUPANT dans des conditions économiques raisonnables, la présente convention prendra fin de plein droit sans indemnité de part ni d'autre.

Chacune des Parties supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion des indemnités d'assurance lui revenant.

Dans toutes parties sinistrées où la poursuite de l'exploitation est définitivement arrêtée, l'OCCUPANT s'oblige à procéder, dans les conditions prévues à l'Article 16 ci-dessous, au démantèlement de ses installations et, le cas échéant, à l'élimination des déchets et la récupération des matériaux dans le strict respect de la législation alors applicable au type d'activité et d'installation exercée.

Envoyé en préfecture le 15/11/2021
Reçu en préfecture le 15/11/2021
Affiché le 16 NOV. 2021
ID : 056-215601626-20211110-DB20211112-DE

ARTICLE 10 CARACTERE PERSONNEL DU DROIT DE L'OCCUPANT

Les présentes confèrent à l'OCCUPANT un droit personnel, non susceptible d'hypothèque.

ARTICLE 11 CESSION – SOUS-OCCUPATION

La présente convention d'occupation temporaire est accordé au BENEFICIAIRE à titre personnel.

Les droits résultants de la présente convention ne peuvent être cédés ou transmis pour la durée de validité du titre restant à courir qu'à une personne agréée par le PROPRIETAIRE en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation du domaine public occupé et dans les conditions visées ci-après.

Préalablement à la cession, une demande d'agrément indiquant le nom du cessionnaire sera adressé par le BENEFICIAIRE au PROPRIETAIRE par courrier recommandé avec accusé de réception.

Le PROPRIETAIRE dispose d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la demande du BENEFICIAIRE pour solliciter son auteur afin qu'elle soit complétée le cas échéant, et d'un délai de trois (3) mois pour instruire la demande d'agrément. Ce dernier délai court à compter de la réception par le PROPRIETAIRE de la demande complète du BENEFICIAIRE.

Un refus d'agrément est motivé conformément aux dispositions de la loi du 11 juillet 1979 sur la motivation des actes administratifs.

SOUS-OCCUPATION

Toute location, en tout ou partie des ouvrages, constructions ou installations réalisés, doit être agréée préalablement et par écrit par le PROPRIETAIRE.

Ce dernier doit donner sa réponse dans un délai de 30 jours suivant la demande notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception du BENEFICIAIRE. A défaut, il est réputé acceptant.

La notification doit comporter le projet de contrat de location.

En cas d'agrément, le BENEFICIAIRE peut louer, conformément à la présente convention d'occupation temporaire et ses avenants, mais demeure personnellement responsable envers le PROPRIETAIRE et envers les tiers, du respect de toutes les dispositions et obligations contenues dans la présente convention, qui continue en conséquence à lui être opposable.

ARTICLE 12 REDEVANCE

1 - Montant des redevances

La présente convention est consentie moyennant le versement d'une redevance annuelle, d'un montant de :

Cinquante EUROS HT (50,00€ HT)

calculée notamment après prise en considération de la réalisation et de l'entretien par le BENEFICIAIRE des constructions, améliorations, des installations et aménagements visés ci-dessus aux présentes.

2 - Modalités de versement

La redevance sera payable annuellement à terme échu le 1er juillet de chaque année.

La première et la dernière échéances seront calculées au prorata temporis.

Le BENEFICIAIRE s'oblige à la payer le BENEFICIAIRE d'avance le 1er juillet de chaque année, le premier paiement devant être effectué le 1er juillet suivant la date de signature des présentes pour la période courant de ce jour au 30 juin de l'année suivante.

Envoyé en préfecture le 15/11/2021
Reçu en préfecture le 15/11/2021
Affiché le 16 NOV. 2021
ID : 056-215601626-20211110-DB20211112-DE

Le paiement des redevances s'effectuera entre les mains du trésorier municipal par virement bancaire.

La facture sera établie en deux (2) exemplaires au nom du BENEFICIAIRE. Elle sera rédigée en conformité avec les conditions de la convention et devra porter les références complètes. Elle devra être réglée au PROPRIETAIRE dans les quarante-cinq (45) jours ouvrés de leur réception par le BENEFICIAIRE.

3 - Indexation

La Redevance sera indexée chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet des présentes sur la base de l'évolution de l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité pour l'installation de systèmes photovoltaïques publié par l'INSEE.

$L = 0,8 + 0,1 (ICHTrev\text{-}TS/ICHTrev\text{-}TS_0) + 0,1 (FM0ABE0000 /FM0ABE0000_0)$
Formule dans laquelle :

1° ICHTrev – TS est la dernière valeur définitive connue au 1er janvier de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques,(Identifiant INSEE : 1565183)

2° FM0ABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1er janvier de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français – ensemble de l'industrie – A10 BE – prix départ usine, (Identifiant INSEE : 1570016)

3° ICHTrev – TS_0 et $FM0ABE0000_0$ sont les dernières valeurs définitives connues à la date de la signature des présentes.

Ainsi, chaque année la Redevance sera indexée suivant la formule suivante :

$Redevance_1 = Redevance_0 \times L$

Dans laquelle :
- $Redevance_1$ = redevance à payer le 1er juillet de l'année considérée
- $Redevance_0$ = redevance de référence, tel qu'indiqué au présent bail emphytéotique.

Si la définition ou la contexture de l'un des paramètres d'indexation du tarif de rachat de l'électricité venait à être modifiée ou remplacée et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui visé aux présentes, la Redevance se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué ou si aucun indice de remplacement n'était publié, tout aménagement de l'indexation du tarif d'achat de l'électricité au titre du contrat d'achat de l'électricité s'appliquera à la présente convention.

3 - Taxe sur la Valeur Ajoutée

Le PROPRIETAIRE déclare :
☐ Avoir la qualité d'assujetti
☐ Vouloir user de l'option prévue à l'article 260 du CGI à l'effet de soumettre la redevance ci-dessus à la TVA.

4 - Indemnité - troubles de jouissance

Sans préjudice des conventions régissant le sort des constructions aux termes de la présente convention telles que visées ci-après, le BENEFICIAIRE ne peut prétendre, pendant la durée des présentes, à aucune indemnité en raison des troubles ou des gênes n'induisant pas une interruption du

Envoyé en préfecture le 15/11/2021
Reçu en préfecture le 15/11/2021
Affiché le 16 NOV. 2021
ID : 056-215601626-20211110-DB20211112-DE

fonctionnement de son exploitation et résultant soit de l'état des dépendances et installations du domaine public.

En revanche, si pour des raisons liées à l'un des cas ci-dessus :

- ☐ le BENEFICIAIRE subit un trouble de jouissance n'induisant pas une interruption totale de la Centrale mais une réduction de plus de 10% de la production de cette Centrale.
- ☐ Le PROPRIETAIRE demande au BENEFICIAIRE d'interrompre ponctuellement et temporairement le fonctionnement de l'installation,
- ☐ Le PROPRIETAIRE demande au BENEFICIAIRE de procéder au démontage des installations techniques et à leur remontage après intervention.

Le BENEFICIAIRE sera alors informé par écrit de la nécessité de procéder à ces opérations d'interruption, de démontage et de remontage, afin d'arrêter avec lui la date, la durée d'interruption du fonctionnement des installations ainsi que le coût correspondant.

Et le BENEFICIAIRE sera alors cumulativement :

a) Dans les cas nécessitant un démontage et un remontage des installations : remboursé par le PROPRIETAIRE du coût de ces opérations de démontage/*remontage* dans la limite du montant qui aura préalablement été validé par écrit. A cette fin, les parties établiront contradictoirement deux états des lieux, savoir un premier avant le démontage des installations puis un second une fois le remontage des opérations terminées.

b) Dans tous les cas : Titulaire d'une indemnité à l'encontre du PROPRIETAIRE égale

1. Aux pertes d'exploitation subies sur toute la durée du trouble ou de l'interruption de production de la Centrale et calculée sur la base du prix moyen de revente d'électricité et de la production moyenne des trois dernières années.
2. et, le cas échéant, au remboursement de toute indemnité qui viendrait à être imposée par EDF dans le cadre du contrat d'électricité.

5 - Garanties financières

Au regard du montant de la redevance, les parties conviennent de l'absence de versement d'un dépôt de garantie.

ARTICLE 13 IMPOTS ET TAXES

En sus de la Redevance, l'OCCUPANT sera redevable des impôts et taxes auxquels il sera personnellement tenu :

- tous impôts, et taxes, auxquels l'Emplacement Loué pourrait être assujettis ainsi que toutes taxes municipales ou charges de ville ou d'Etat et redevances quelconques, assises ou à asseoir sur ledit emplacement loué.
- tous impôts, droits et redevances qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, quel qu'en soit le mode d'imposition.

ARTICLE 14 ETAT DES RISQUES ET ENVIRONNEMENT (ERP), ALEAS NATURELS, MINIERS OU TECHNOLOGIQUES, SISMICITE, POTENTIEL RADON ET POLLUTION

(ex-ERNMT / ESRIS ; formulaire actualisé au 3 août 2018 de moins de 6 mois à transmettre par la Collectivité)

Un état « risques et environnement » en date du [++++ (-6 mois)] établi sur les informations fournies par le préfet demeuré joint et annexé aux présentes (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

- *Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)*

Les biens objet des présentes sont / ne sont pas situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels : inondations…

- *Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)*

Envoyé en préfecture le 15/11/2021
Reçu en préfecture le 15/11/2021
Affiché le 16 NOV. 2021
ID : 056-215601626-20211110-DB20211112-DE

Les biens objet des présentes sont / ne sont pas situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

- *Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)*

Les biens objet des présentes sont / ne sont pas situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

- *Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire pour la prise en compte du potentiel radon*

Les biens objet des présentes sont situés en zone ++++.

- *Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité :*

Les biens objet des présentes sont situés en zone ++++.

- *BASIAS - BASOL*

Les biens sont / ne sont pas situés à moins de 500m d'anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).

Les biens sont / ne sont pas situés à moins de 500m de sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL).

- *Absence de sinistre avec indemnisation*

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, la Collectivité déclare que pendant la période où il a détenu les biens loués, ceux-ci n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances.

ARTICLE 15 RESILATION

17.1.- A la demande de l'OCCUPANT

L'**OCCUPANT** pourra demander la résiliation des présentes dans l'une des hypothèses suivantes :

- en cas de destruction par cas fortuit et de non reconstruction de l'Emplacement loué compromettant l'équilibre économique du projet solaire ;
- en cas d'annulation de tout ou partie des autorisations nécessaires à la réalisation et/ou l'exploitation de ses installations ;
- de bouleversement extérieur et imprévisible de l'économie du projet solaire ne permettant plus sa réalisation.

Il est précisé que l'**OCCUPANT** ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant l'Emplacement loué.

17.2.- A la demande de la COLLECTIVITE

Pour motifs autres que d'intérêt général

La **COLLECTIVITE** peut demander la résiliation des présentes :

- en cas de disparition juridique de l'**OCCUPANT** ;
- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté ;
- en cas d'agissements de la part de l'**OCCUPANT** de nature à compromettre la bonne exploitation de l'Immeuble ;
- en cas de cessation par l'**OCCUPANT** de l'exercice de l'activité prévue aux présentes ;
- en cas d'inexécution ou de non-respect par l'**OCCUPANT** de l'une des conditions convenues aux présentes;

La résiliation du chef de la **COLLECTIVITE** pourra avoir lieu après sommation adressée à l'**OCCUPANT** par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extra-judiciaire est restée sans effet à l'expiration d'un délai d'un mois, et ce par simple lettre recommandée avec accusé de réception dûment motivée et son effet partira du jour de l'accusé de réception.

Pour motif d'intérêt général

Envoyé en préfecture le 15/11/2021
Reçu en préfecture le 15/11/2021
Affiché le 16 NOV. 2021
ID : 056-215601626-20211110-DB20211112-DE

La **COLLECTIVITE** se réserve, pour toute raison reposant sur l'intérêt général, la faculté de résilier la présente convention. La décision de la **COLLECTIVITE** de résilier la convention sera adressée à **l'OCCUPANT** par lettre recommandée avec accusé de réception.

La résiliation ne prendra effet qu'à l'expiration d'un délai de six (6) mois à compter de sa notification (la « **Date d'Effectivité** »).

Versement d'indemnités de résiliation au profit de l'OCCUPANT

En cas de résiliation, quel que soit le motif, l'OCCUPANT sera indemnisé dans les conditions ci-après :

Année de résiliation	Indemnité de résiliation (€ HT)	Année de résiliation	Indemnité de résiliation (€ HT)
année 0	125 210	année 15	33 080
année 1	118 300	année 16	27 700
année 2	111 240	année 17	22 380
année 3	104 230	année 18	17 100
année 4	97 270	année 19	11 880
année 5	90 360	année 20	6 710
année 6	83 500	année 21	5 770
année 7	76 690	année 22	4 790
année 8	70 080	année 23	3 780
année 9	64 920	année 24	1 910
année 10	59 910	année 25	0
année 11	55 050		
année 12	49 480		
année 13	43 970		
année 14	38 500		

Il est précisé (i) que l'indemnité s'entend comme un montant global fixe et forfaitaire, et (ii) que l'« Année de résiliation » telle qu'indiquée dans le tableau ci-dessus s'entend de la période courant entre deux dates anniversaires de la mise en service de la centrale photovoltaïque.

A ce titre il est également précisé que pour le calcul du prix de cession, l'« Année de résiliation » considérée, telle qu'indiquée dans le tableau ci-dessus, sera celle durant laquelle interviendra la Date d'Effectivité.

Tous les frais relatifs à la résiliation seront à la charge de la **COLLECTIVITE.**

En tout état de cause, la résiliation ne pourra être effective qu'après le complet paiement de l'indemnité par la **COLLECTIVITE.**

ARTICLE 18 EXPIRATION DE LA CONVENTION

Au l'expiration de la convention pour quelque cause que ce soit, il sera procéder à la remise en état. L'**OCCUPANT** devra restituer les Biens après avoir procédé à ses frais exclusifs au démantèlement de ses installations, et le cas échéant à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux

Envoyé en préfecture le 15/11/2021
Reçu en préfecture le 15/11/2021
Affiché le 16 NOV. 2021
ID : 056-215601626-20211110-DB20211112-DE

dans le strict respect de la législation alors applicable.
Les travaux de démantèlement devront être achevés à la date d'expiration des présentes.

ARTICLE 19 DIFFERENDS – LITIGES

En cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un règlement par voie amiable avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle.

En cas d'échec de la voie amiable, tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention sera porté devant le tribunal administratif de RENNES.

ARTICLE 20 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

ARTICLE 21 FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais des présentes sont à la charge de l'**OCCUPANT** qui s'oblige à leur paiement.

Fait à +++
Le +++
En deux exemplaires originaux,

Le PROPRIETAIRE

Le BENEFICIAIRE

Signatures précédées d'un paraphe sur chaque page, ainsi que de la mention manuscrite "Bon pour accord" et du cachet de l'entreprise en dernière page.

Annexes :

- *Annexe 1 – Délibération du PROPRIETAIRE*

Envoyé en préfecture le 15/11/2021
Reçu en préfecture le 15/11/2021
Affiché le 16 NOV. 2021
ID : 056-215601626-20211110-DB20211112-DE

- *Annexe 2 – Plan de situation*
- *Annexe 3* – Plan d'occupation
- *Annexe 4 – Dossier des ouvrages exécutés de la toiture rénovée en 2016*

ANNEXE 1 Délibération PROPRIETAIRE

Envoyé en préfecture le 15/11/2021
Reçu en préfecture le 15/11/2021
Affiché le 16 NOV. 2021
ID : 056-215601626-20211110-DB20211112-DE

ANNEXE 2 Plan de situation

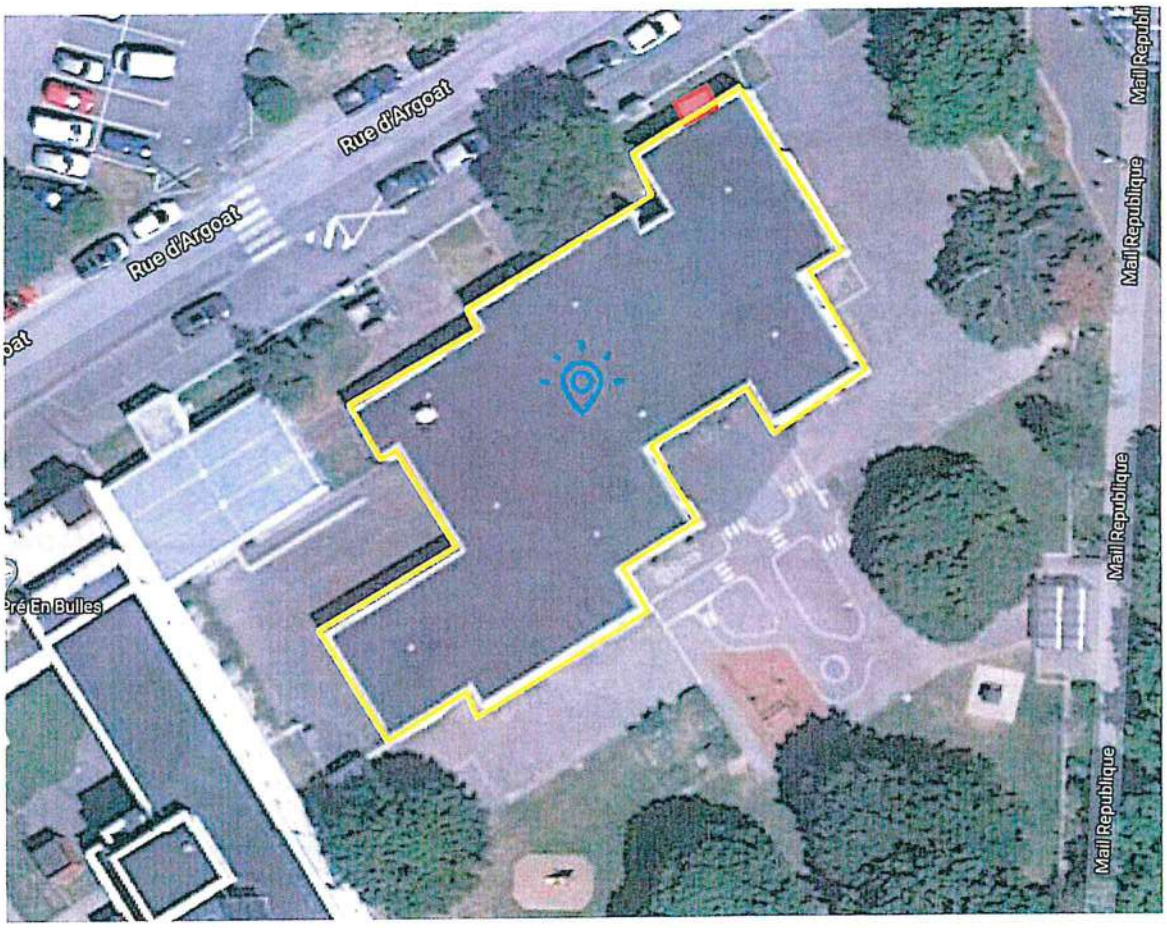
La parcelle DH 082 est située au 23, rue d'Argoat 56270 PLOEMEUR

Envoyé en préfecture le 15/11/2021
Reçu en préfecture le 15/11/2021
Affiché le 16 NOV. 2021
ID : 056-215601626-20211110-DB20211112-DE

ANNEXE 3 Plan d'occupation

L'Emplacement loué comprend l'ensemble de la toiture de l'école Robert Desnos (en jaune) ainsi qu'un emplacement au sol en pied de bâtiment, dans une zone fermée aux élèves, destiné aux équipements techniques (en rouge)

Les panneaux photovoltaïques seront installés sur la toiture grâce à un système posé lesté, sans percement ni modification de l'étanchéité existante.



Envoyé en préfecture le 15/11/2021
Reçu en préfecture le 15/11/2021
Affiché le 16 NOV. 2021
ID : 056-215601626-20211110-DB20211112-DE

ANNEXE 4 Dossier des ouvrages exécutés de la toiture rénovée en 2016