

La Présidente

Sophie GAUGAIN

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

Installation d'ombrières photovoltaïques sur le parc d'activités Normand'Innov

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Le SYNDICAT MIXTE NORMAND'INNOV, identifié sous le n° SIREN 256104050, dont le siège social est situé 41 rue de la boule 61100 FLERS, représenté par sa Présidente, dûment habilitée à l'effet des présentes

Ci-après dénommée « **Syndicat Mixte** » ou le « **Propriétaire** »

Et,

IDEX SOLAIRE ET MOBILITE, Société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 929 422 962, dont le siège est situé 20 Quai du point du jour, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT, représentée par son représentant légal

Ci-après dénommée « **IDEX** » ou le « **Bénéficiaire** »

Le Propriétaire et le Bénéficiaire sont individuellement dénommés une «Partie» et ensemble les «Parties».

APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Syndicat mixte est propriétaire des parcs de stationnement de la zone d'activités de Normand'Innov située sur les communes de Caligny (61100) et de Montilly (61100) au Pont-de-Vère, qui appartiennent au domaine public.

Le 04 juillet 2024, le Syndicat Mixte a publié un appel à manifestation d'intérêt en application des dispositions de l'article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, visant à assurer une sélection présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence via notamment la mise en œuvre de mesures de publicité permettant aux potentiels candidats concurrents de se manifester, pour l'occupation du domaine public dans l'objectif de la réalisation d'ombrières photovoltaïques.

Un avis de publicité a permis à tout tiers, souhaitant bénéficier de la mise à disposition du domaine public, de se manifester conformément aux dispositions de l'article L.2122-1-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Par suite de cette procédure, la proposition la plus pertinente au regard des critères de jugement des propositions définis dans le règlement de consultation, à savoir celle émise par le Bénéficiaire, a été retenue.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

SOMMAIRE

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION	5
Article 1 - Objet de la Convention	5
Article 2 – Consistance des Biens objets de la Convention	5
Article 2.1. Origine de propriété	5
Article 2.2. Consistance des Biens	6
Article 3 – Activités autorisées	8
Article 4 – Durée de la Convention – Conditions suspensives	8
Article 5 - Condition d'occupation	9
Article 5.1 – Cession de la Convention et recomposition du capital	9
Article 5.2 – Sous-location – droit d'accès	9
Article 5.3 - Droits réels	10
Article 5.4. – Cession de la Convention	11
CHAPITRE II : CONDITIONS FINANCIERES	11
Article 6 – Redevance	11
Article 6.1 – Montant de la redevance	11
Article 7 - Charges et Impôts	12
Article 8 – Responsabilité et assurances	13
Article 8.1. Responsabilité	13
Article 8.2. Assurances	13
CHAPITRE III : ENTRETIEN - TRAVAUX	14
Article 9 – Etats des lieux, jouissance, entretien et travaux	14
Article 9.1 – Etats des lieux	14
Article 9.2 - Jouissance	14
Article 9.3 - Gardiennage et surveillance	14
Article 9.4. Entretien des Biens	15
Article 9.5 - Travaux et installations réalisés par le Bénéficiaire	15
Article 9.6 – Droit de visite et de contrôle du Propriétaire	16
Article 9.7 - Protection de l'environnement – Risques naturels et technologiques	16
CHAPITRE IV : FIN DE LA CONVENTION	17
Article 10 – Pénalités financières	17
Article 11 – Résiliation anticipée de la Convention à l'initiative du Propriétaire	17
Article 11.1. Résiliation pour faute	17
Article 11.2. Résiliation de plein droit	18
Article 11.3. Résiliation anticipée pour un motif d'intérêt général	18
Article 12 – Résiliation anticipée de la Convention à l'initiative du Bénéficiaire	19
Article 13 – Suspension des travaux d'installation ou de l'exploitation de l'installation du fait du Propriétaire	19
Article 14 – Sort des biens en fin de Convention	20

CHAPITRE V : DISPOSITIONS DIVERSES	21
Article 15 – Modification de la Convention	21
Article 15.1 – Modifications non prévues initialement	21
Article 15.2 –Extension du périmètre des Biens occupés	21
Article 16 – Fiscalité et frais relatifs à l’acte	21
Article 17 – Election de domicile et Litiges	21

PROJET

Article 1 - Objet de la Convention

Il est accordé au Bénéficiaire une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels (la « Convention ») assortie des droits et obligations qui résultent du régime légal et réglementaire applicable à ce type d'autorisation, prévues par les dispositions des articles L. 2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

La présente Convention est une autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels au sens des articles L. 1311-5 à L. 1311-8 du Code général des collectivités territoriales.

La Convention est ainsi soumise aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et pour partie au Code général des collectivités territoriales.

Cette Convention a pour objet l'occupation à titre exclusif d'une partie de l'emprise du domaine public du parc d'activités de Normand'Innov, afin d'y installer et d'y exploiter plusieurs centrales photovoltaïques sur ombrières et éventuellement des batteries de stockage (ci-après « Les Equipements »).

L'activité exercée sur la dépendance domaniale sera réalisée sous la seule responsabilité du Bénéficiaire et pour satisfaire ses propres besoins.

Le Propriétaire n'interviendra d'aucune manière dans la gestion ou l'activité du Bénéficiaire, et ne pourra lui fixer de contraintes que dans l'intérêt du domaine ou de son affectation. Dans ce cadre, le Bénéficiaire est autorisé, pour les besoins de son activité, à :

- Occuper à titre exclusif les Biens désignés à l'article 2 tel que délimités sur le plan joint et inséré en Annexe n°1 aux présentes ;
- Réaliser toutes études réglementaires et/ou techniques sur les Terrains aux fins de déterminer la faisabilité de son projet ;
- Exploiter les Biens dans un usage conforme à l'article 3 et à son offre figurant en Annexe n°2.

La domanialité publique des Biens s'oppose à ce que le Bénéficiaire puisse invoquer l'application des dispositions législatives régissant les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel.

Le Bénéficiaire sera également soumis :

- Aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement et de l'urbanisme ;
- A toute réglementation s'appliquant aux exploitations de ce type en matière de sécurité du public/personnel, des installations, et particulièrement de sécurité incendie ;
- Aux mesures de police générales ou spéciales, à toutes les servitudes existantes, ainsi qu'à toutes les consignes particulières permanentes ou temporaires en vigueur sur le domaine public.

Article 2 – Consistance des Biens objets de la Convention

Article 2.1. Origine de propriété

Le Syndicat Mixte est propriétaire de l'emprise foncière objet de la présente convention.

Article 2.2. Consistance des Biens

Le Propriétaire autorise le Bénéficiaire à occuper de manière privative les Biens identifiés dans l'appel à manifestation d'intérêt pour la réalisation des installations photovoltaïques et éventuellement des batteries de stockage décrites dans son offre (Annexe n°2), leur exploitation et leur maintenance.

Les Biens sont constitués de parkings ouverts au public dont le plan est joint en Annexe n°1 et figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	Numéro	Adresse	Surface
000	ZL	0172	61100 Caligny	14 520
000	ZL	0142	61100 Caligny	15 546
000	ZL	0173	61100 Caligny	9 302
000	ZL	0136	61100 Caligny	30 529
000	ZM	0130	61100 Caligny	14 480
000	ZM	0128	61100 Caligny	5 573
000	ZM	0165	61100 Caligny	22 022
000	ZL	0147	61100 Caligny	13 434
Total				125 406 m ²

Le volume qui sera précisément occupé par les ombrières photovoltaïques est matérialisé provisoirement sur le plan joint en Annexe n°3. Ce volume comprend :

- Une épaisseur de tréfonds d'une partie de l'ensemble immobilier limitée en profondeur comprenant les fondations des piliers de soutien des ombrières.
- Les éléments de gros œuvre des ombrières et notamment les piliers de soutien des dites ombrières situées entre les zones de parking.
- L'ensemble des éléments de couverture des ombrières destinées à recevoir des panneaux photovoltaïques comprenant un espace de vide sous les poutres, les poutres de soutien des toitures des dites ombrières, les couvertures ainsi que les panneaux photovoltaïques assurant la production d'électricité à partir de l'énergie solaire.
- Au-dessus de l'ensemble, par une épaisseur d'espace aérien (ou volume d'air) limitée en hauteur.

Un état descriptif de division en volume (EDDV) sera établi par un géomètre-expert aux frais du Bénéficiaire afin de déterminer précisément les contours du volume décrits ci-dessus.

Cette division en volume sera annexée à la Convention, lors de sa réitération devant notaire en la forme authentique, pour les besoins de sa publication au service de la publicité foncière.

Dans le cadre de l'état descriptif de division en volume (EDDV), seront créées toutes servitudes nécessaires à la construction, maintenance, entretien et exploitation de l'ensemble des installations photovoltaïques et éventuellement des batteries de stockage. Sans que cette liste ne soit exhaustive, seront constituées les servitudes suivantes :

- 1) Servitude d'appui du volume supérieur sur le volume inférieur et d'accroche du volume inférieur au volume supérieur

Le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte la constitution d'une servitude d'appui et d'accrochage d'une partie de son installation photovoltaïque, en particulier les bracons, les fondations sur lesquelles sont accrochés les poteaux des ombrières, du fonds servant concernée par les Equipements.

- 2) Servitude d'écoulement des eaux pluviales du volume supérieur sur le volume inférieur

En raison de l'implantation de leurs constructions respectives et de la disposition du toit de la construction constituant le fonds dominant, les parties reconnaissent que le fonds dominant surplombe une partie du fonds servant et que les eaux pluviales du fonds dominant s'écoulent sur le fonds servant.

Pour la durée de l'autorisation d'occupation temporaire, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte une servitude d'écoulement des eaux pluviales. Il est convenu que les eaux pluviales s'écouleront sur le fonds servant.

- 3) Servitude de tour d'échelle

Le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte une servitude de tour d'échelle.

Ce droit de poser une échelle, un échafaudage, des outils, s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur n'entravant pas le bon fonctionnement quotidien du parking. En cas de nécessité d'utiliser un espace plus large susceptible d'influer sur ce fonctionnement du parking, une autorisation devra être demandée en amont à l'exploitant et à défaut le propriétaire du fonds servant 15 jours en amont des travaux sous condition d'obtenir au préalable l'accord titulaire de droits sur le fonds servant.

Ce droit permettra la construction, l'entretien, la réparation, voire la reconstruction des bâtiments du fonds dominant se trouvant sur cette limite séparative.

Il s'exercera aux seuls frais de son bénéficiaire à charge pour lui de remettre les lieux en l'état dans lequel il les a trouvés. Le bénéficiaire devra en outre prendre et faire prendre toute mesure afin que la pose des échelles et échafaudages soit effectuée selon les règles de l'art par des personnes qualifiées et agissant dans le cadre de leurs activités professionnelles.

Le bénéficiaire du tour d'échelle devra prévenir l'exploitant ou à défaut le propriétaire du fonds servant au moins 15 jours à l'avance par tous moyens à sa convenance, sauf en cas d'urgence dûment justifié notamment en cas de maintenance curative.

- 4) Servitude d'accès et de passage

Le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, un droit de passage et d'accès.

Ce droit de passage s'effectuera sur l'ensemble de la surface du fonds servant, mais uniquement à des fins d'entretien pour accéder au fonds dominant pour la mise en place, l'entretien, la réfection ou l'exploitation des Equipements.

Le Syndicat Mixte, propriétaire du fonds servant, entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage.

5) Servitude d'implantation d'éléments techniques

Le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, une servitude d'implantation d'éléments techniques.

Cette servitude concerne l'implantation des éléments techniques nécessaires à la coexistence, la solidité, l'entretien, l'usage, la réparation et le remplacement des éléments de structure des ombrières (poteaux et leurs fondations, poutres, etc.), l'implantation de tous les éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement des panneaux photovoltaïques situés sur les ombrières, à leur solidité, à leur entretien, à leur réparation et/ou à leur remplacement, et l'implantation de postes et/ou de locaux techniques (local onduleurs, poste de livraison électricité, transformateur,...) et de raccordement des réseaux audits postes ainsi que l'installation éventuellement des batteries de stockage.

Cette servitude concerne également l'implantation des éléments techniques (Pont-élévateur, passage de câbles, accès divers, ...) et des biens mobiliers nécessaires à la construction pendant la durée du chantier de construction des ombrières et permet l'accès des machines et du personnel habilité pendant cette même durée.

6) Servitude de non aedificandi

Le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant une servitude non aedificandi.

La servitude non aedificandi est conventionnellement définie entre les parties comme une servitude interdisant au propriétaire du fonds servant de construire, installer ou planter quelque édifice, mur, arbre, totem ou autre qui puisse faire obstacle à l'intensité de la lumière ou à l'ensoleillement des équipements photovoltaïques ou encore de nature à diminuer ainsi leur rendement, sauf obligation légale ou réglementaire.

L'ensemble de ces servitudes est consenti pour la durée de la Convention.

Article 3 – Activités autorisées

Le Bénéficiaire, qui occupera les Biens de manière privative et les exploitera pour ses propres besoins, pourra exercer les activités suivantes :

- Etudes réglementaires et techniques de faisabilité du projet ;
- Travaux d'installation de panneaux photovoltaïques sur ombrières ;
- Travaux d'installation de batteries de stockage ;
- Exploitation, entretien et maintenance de panneaux photovoltaïques sur ombrières et de batteries de stockage.

Toute autre utilisation est proscrite et pourra entraîner la résiliation pour faute de la Convention dans les conditions prévues à l'article 11.1 de la présente Convention.

L'affectation à un tout autre usage, pour quelque durée que ce soit, ne pourra être décidée sans l'autorisation expresse, écrite et préalable, du Propriétaire.

Article 4 – Durée de la Convention – Conditions suspensives

La Convention entre en vigueur à la date de sa signature, pour une durée de 30 ans, qui commenceront à courir à compter de la mise en service de la centrale photovoltaïque, matérialisée par son raccordement au réseau électrique.

A son expiration, la Convention d'Occupation Temporaire notariée ne pourra faire l'objet d'aucune prorogation, reconduction ou renouvellement. La fixation de cette durée ne fait pas obstacle à ce que l'une ou l'autre des Parties en prononce la résiliation.

La présente convention est conclue sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes, stipulées au bénéfice des deux parties:

- L'obtention de conclusions favorables de l'étude de faisabilité du projet d'ombrières photovoltaïques et le cas échéant, des batteries (dans un délai de neuf (9) mois à compter de la signature de la présente convention. L'étude de faisabilité comporte les étapes suivantes : diagnostic environnemental, d'urbanisme et de constructibilité, d'étude théorique du gisement solaire, analyse préliminaire du raccordement, étude de structure, étude d'éblouissement, étude d'implantation et d'intégration paysagère.
- L'obtention de la PTF pour le photovoltaïque et les batteries, le cas échéant, dans un délai de neuf (9) mois à compter de l'obtention des autorisations administratives visées ci-après ;
- L'obtention, après accord du Propriétaire sur la représentation architecturale des installations, des autorisations d'urbanisme requises ou toute autre autorisation administrative nécessaire à la réalisation et à l'exploitation du projet, purgées du recours des tiers et de retrait, et permettant l'édification de la centrale photovoltaïque et des batteries, le cas échéant, dans les volumes, et ce dans un délai de neuf (9) mois à compter de la signature de la présente convention ;
- La sélection du dossier de l'occupant concernant la centrale photovoltaïque par la CRE dans le cadre de l'appel d'offres portant sur la réalisation et l'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire « Centrales sur bâtiments, serres agrivoltaïques, ombrières et ombrières agrivoltaïques de puissance supérieure à 500 kWc » dans un délai de douze (12) mois à compter de l'obtention des autorisations administratives ;
- L'obtention d'un financement répondant aux conditions classiques de financement du secteur des énergies renouvelables, avec une durée de financement minimum de sept (7) ans et un taux d'emprunt de cinq pourcent (5%) maximum, pour un montant d'investissement justifié au besoin par l'ensemble des devis des réalisations et fournitures nécessaires à la construction et à l'exploitation de la centrale photovoltaïque, et ce dans un délai de deux (2) mois à compter de la sélection du dossier de l'occupant par la CRE.

Ces délais pourront faire l'objet d'une prorogation automatique de trois (3) mois par jalon. Toutefois, la durée cumulée des prorogations ne pourra excéder vingt-quatre (24) mois maximum pour la levée de l'ensemble des conditions suspensives à compter du jour de la signature du présent Contrat.

Les Parties conviennent que l'absence de levée des conditions suspensives relatives aux batteries n'aura pas d'incidence sur la réalisation des ombrières photovoltaïques dans l'hypothèse où les conditions suspensives relatives auxdites ombrières seraient réalisées.

Pendant cette période, le Syndicat Mixte s'engage à ne réaliser aucun projet et à ne consentir aucun droit au profit de tiers, susceptible de remettre en cause l'exécution de la Convention.

Dans l'hypothèse où, pour une raison quelconque, au moins une des conditions suspensives n'était pas levée dans le délai maximum de 24 mois, la présente convention serait caduque de plein droit sans indemnité ni préavis, sauf accord de prorogation entre les parties.

La Convention pourra en outre être résiliée dans les conditions prévues aux articles 11 à 12 ou à tout moment par accord des Parties.

À l'issue de la Convention, l'Occupant sera tenu de libérer les lieux les conditions de l'article 14.

Article 5 - Condition d'occupation

L'autorisation d'occupation temporaire est accordée à titre personnel, précaire et révocable.

Sous-réserve des stipulations de l'article 5.2, le Bénéficiaire est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les Biens occupés.

Par exception, le Bénéficiaire sera libre de se substituer à tout moment, toute personne morale de son choix dont il détiendra la totalité du capital. Cette faculté de substitution pourra être exercée par lettre recommandée avec avis de réception adressée au Propriétaire ou lors de la réitération des présentes dans le cadre d'une Convention d'occupation temporaire notariée d'une durée de 30 ans. La substitution sera conditionnée au remplacement des garanties autonomes (annexes 5 à 7), afin de garantir les obligations contractées par la société Bénéficiaire substituée.

Article 5.1 – Cession de la Convention et reconstitution du capital

Le transfert ou la cession de l'autorisation d'occupation temporaire devra faire l'objet d'un agrément préalable et écrit du Propriétaire et d'un avenant à la présente Convention.

De la même manière, toute opération de cession ou de reconstitution du capital du Bénéficiaire ou de toute personne morale qui s'y substituerait en application de l'article 5 sera soumise à un agrément écrit préalable du Propriétaire, sans quoi l'opération sera considérée comme illicite, ce qui pourrait justifier la résiliation pour faute de la Convention, et ce sans indemnité, dans les conditions prévues à l'article 11.1 de la Convention.

Pour solliciter l'agrément, le Bénéficiaire devra formaliser une demande écrite au Propriétaire, accompagnée de l'ensemble des pièces justifiant que le futur bénéficiaire ou actionnaires/associé/membre majoritaire présente des garanties financières, professionnelles et techniques équivalentes aux siennes lors de l'attribution de la Convention.

Article 5.2 – Sous-location – droit d'accès

Toute sous-occupation des Biens est interdite, sauf autorisation expresse du Propriétaire.

L'éventuelle sous-occupation devra préalablement être approuvée par le Propriétaire sur demande du Bénéficiaire, étant précisé que l'absence de réponse dans les deux (2) mois à compter de la réception par le Propriétaire de la demande de sous-occupation envoyée par le Bénéficiaire vaudra refus de la demande.

En cas de sous-occupation, le Bénéficiaire reste tenu, vis-à-vis du Propriétaire de l'exécution des termes et conditions de la présente Convention par tout sous-occupant de son chef.

Il est cependant convenu entre les Parties que le Bénéficiaire pourra donner accès aux Biens à tout cocontractant devant intervenir sur les Biens occupés pour les besoins de l'activité autorisée, sans autorisation expresse du Propriétaire, étant précisé que chacun de ces intervenants devra se conformer aux obligations de la présente Convention et à la réglementation applicable, et que le Propriétaire pourra demander à tout moment au Bénéficiaire ou sous-occupant autorisé selon les cas, la communication du contrat le liant à leurs co-contractants respectifs ayant accès au site.

Article 5.3 - Droits réels

La présente Convention est constitutive de droits réels au sens des articles L. 1311-5 à L. 1311-8 du Code général des collectivités territoriales.

Les droits réels consentis au Bénéficiaire ne porteront que sur les Biens objet des présentes et lui confèrent pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et limites précisées par les articles L. 1311-5 à L. 1311-8 du Code général des collectivités territoriales les prérogatives et obligations du propriétaire. Ces installations sont visées en Annexe n°2.

Les droits réels dont dispose le Bénéficiaire peuvent être hypothéqués pour garantir les emprunts contractés par le Bénéficiaire, dans les conditions et limites de l'article L1311-6-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le régime de cession des droits réels dont est titulaire le Bénéficiaire est fixé à l'article L. 1311-6 du Code général des collectivités territoriales. Ainsi, le Bénéficiaire peut solliciter le Propriétaire pour obtenir l'agrément à la cession des droits réels à une personne de son choix.

Le dossier de demande d'agrément sera constitué conformément aux conditions définies à l'article R. 2122-20 du Code général de la propriété des personnes publiques régissant les demandes d'autorisation accordées par l'Etat.

Ainsi, la demande d'agrément est adressée au Propriétaire par courrier recommandé avec demande d'avis de réception. Elle comporte :

- 1° Les nom, prénoms, profession, nationalité et domicile du demandeur ou, si la demande émane d'une personne morale, les précisions suivantes : nature, dénomination, siège social et objet de la personne morale ainsi que les nom, prénoms, qualité, pouvoirs du signataire de la demande et, le cas échéant, du ou des représentants habilités auprès de l'administration ;
- 2° Les documents nécessaires à l'identification de l'immeuble et du titulaire du titre d'occupation ;
- 3° Des justifications de la capacité technique et financière du demandeur à respecter, pour ce qui concerne l'immeuble, les conditions auxquelles le titre d'occupation a conféré un droit réel ;
- 4° Une copie du projet de contrat de cession ou de transmission totale ou partielle du droit réel et de l'immeuble et, le cas échéant, si la cession envisagée a pour but de permettre le financement d'investissements par crédit-bail, une copie du projet de contrat de crédit-bail ;
- 5° L'engagement de payer la redevance domaniale correspondant au droit réel et à l'immeuble cédés ; en cas de cession partielle de ce droit, l'engagement doit porter sur la quote-part de redevance contractuellement mise à la charge du cessionnaire.

Le Propriétaire dispose d'un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande du Bénéficiaire pour solliciter son auteur afin qu'elle soit complétée le cas échéant, et d'un délai de deux mois pour instruire la demande d'agrément. Ce dernier délai court à compter de la réception par le Propriétaire de la demande complète du Bénéficiaire.

L'absence de réponse du Propriétaire sur la demande du Bénéficiaire pendant un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande par le Propriétaire vaut refus de la cession du droit réel aux conditions convenues par le Bénéficiaire.

La cession des droits réels ne pourra emporter aucune modification de l'utilisation des Biens.

Article 5.4. – Cession de la Convention

Toute cession totale ou partielle, ou toute opération assimilée (notamment cession ou recomposition du Capital ou de la structure du Bénéficiaire aboutissant à un changement de majorité ou un changement de contrôle direct), de l'AOT devra être soumise par le Bénéficiaire à l'accord préalable du Propriétaire sous peine de révocation de l'autorisation, dans les conditions prévues à l'article 11.1 des présentes.

La demande d'autorisation de cession sera signifiée par le Bénéficiaire au Propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception. Faute de cette autorisation, notifiée au Bénéficiaire un délai de deux (2) mois à compter de sa demande, celle-ci sera jugée refusée. En cas d'acceptation de la cession par le Propriétaire, le cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations du Bénéficiaire, découlant de l'AOT.

De son côté, le Propriétaire se réserve le droit de céder pendant la durée du contrat l'ensemble de ses droits et devoirs à toute personne morale de droit public ou de droit privé, à charge pour ladite personne d'en poursuivre l'exécution. Le Bénéficiaire s'engage à accepter sans réserve un éventuel changement de cocontractant et à signer l'avenant qui permettra de le formaliser.

CHAPITRE II : CONDITIONS FINANCIERES

Article 6 – Redevance

Article 6.1 – Montant de la redevance

Le Bénéficiaire pourra occuper les Biens pour réaliser son projet (construction et exploitation), moyennant une redevance annuelle définie comme suit :

- **Redevance fixe**

L'autorisation d'occupation est soumise au paiement d'une redevance annuelle d'occupation fixée à 2 000 € hors taxes pour le photovoltaïque et 10 000 € hors taxes par batterie, à compter du début d'exécution de la Convention notariée prévue à l'article 4 de la présente Convention.

La redevance fixe sera révisée annuellement à la date d'anniversaire de la Convention. La formule de révision sera le coefficient L servant de base à l'actualisation du tarif d'achat de l'électricité, en vertu du contrat d'achat signé entre le Bénéficiaire et EDF OA. Le coefficient L est défini par la formule suivante :

$$L = 0,8 + 0,15 (ICTrev-TS/ICTrev-TSo) + 0,05 (FM0ABE0000/ FM0ABE0000o)$$

Avec :

- ICTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;
- FM0ABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice des prix à la production de 49/92 l'industrie française pour le marché français — ensemble de l'industrie — A10 BE — prix - départ usine ;
- ICTrev-TSo et FM0ABE0000o sont les dernières valeurs définitives connues au 1er novembre précédant la date de prise d'effet du contrat d'achat.

L'application de l'indice de révision ne pourra en aucun cas entraîner une diminution de la redevance annuelle en dessous du montant plancher de 2 000 € hors taxes pour le photovoltaïque et 10 000 € hors taxes par batterie, le cas échéant.

Le montant de la redevance, éventuellement révisé, sera majoré de la TVA, selon le taux applicable en vigueur à la date de facturation.

Article 6.2 – Paiement de la redevance

Conformément à l'article L. 2125-4 du code général de la propriété des personnes publiques, la redevance est payable d'avance et annuellement.

Le Propriétaire émettra un titre de recette pour chaque type de redevance.

Les titres de recettes correspondant à ces redevances seront payables au service de gestion comptable de Flers à réception des avis de sommes à payer et devront être payés dans les trente jours suivant leur notification.

En cas de retard dans le paiement supérieur à trente jours calendaires, la redevance due porte intérêt de plein droit au profit du Propriétaire au taux d'intérêt légal, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard.

En cas de résiliation anticipée de l'autorisation d'occupation temporaire, les redevances payées d'avance par le Bénéficiaire restent acquises au Propriétaire sans préjudice du droit, pour celui-ci, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

Article 7 - Charges et Impôts

A compter de la réitération des présentes par acte notarié le Bénéficiaire supportera toute la fiscalité relative à ses installations et à leur exploitation et notamment l'impôt foncier inhérent aux droits réels constitués.

Le Bénéficiaire acquittera à partir du premier jour de l'entrée en vigueur de la Convention d'occupation temporaire notariée toutes les taxes foncières (sur propriétés bâties et non bâties) et toutes taxes et redevances municipales ou communautaires ou autres contributions ordinaires ou extraordinaires auxquelles les Biens peuvent être assujettis pendant toute la durée de la Convention de manière que le Propriétaire ne soit pas inquiété à ce sujet.

Toute taxe ou paiement assumé par le Propriétaire au titre des Biens sera refacturé au Bénéficiaire. Le Bénéficiaire supporte financièrement l'ensemble des taxes, frais, droits et redevances liés à l'exercice de son activité économique relative à l'exploitation des Biens.

Le Bénéficiaire fait sous sa responsabilité, la déclaration de constructions nouvelles conformément aux dispositions réglementaires en vigueur en la matière (après accord du Propriétaire).

Le Bénéficiaire fait auprès des services fiscaux, sous sa responsabilité, toutes les déclarations à une modification de son statut, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur en la matière.

Le Bénéficiaire assumera l'ensemble des abonnements qu'il contractera ainsi que les consommations de fluides (électricité, eau, ...).

Article 8 – Responsabilité et assurances

Article 8.1. Responsabilité

Pendant la durée de la Convention, le Bénéficiaire est responsable de tous dommages causés par l'exploitation des Biens et assume vis à vis des tiers la responsabilité de leur réparation de manière définitive.

Le Bénéficiaire est également responsable vis-à-vis du Propriétaire, de tout sous-occupant de son chef ou de toute personne visée à l'article 5.2 des présentes accédant aux Biens.

Article 8.2. Assurances

Chacune des Parties fera son affaire pendant toute la durée de la Convention des assurances qui lui incombent.

De même, à compter de la signature de la Convention d'Occupation Temporaire notariée, le Bénéficiaire s'engage à prévenir le Propriétaire de tout sinistre se produisant à l'intérieur des Biens, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de demeurer responsable des dégâts.

Dès la signature de la présente Convention, le Bénéficiaire souscrit auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable les polices d'assurances nécessaires à la couverture des risques résultant de ses activités.

Le Bénéficiaire doit s'assurer contre les risques susceptibles de mettre en cause sa responsabilité à l'égard des tiers, des usagers, du personnel et des préposés du fait de son occupation des lieux, des travaux entrepris et de l'exploitation des ouvrages et des équipements.

Ainsi le Bénéficiaire se garantit pendant la durée de la présente autorisation d'occupation temporaire contre les dommages causés aux ouvrages, constructions ou installations en cas d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux.

Il souscrit une police d'assurance garantissant sa responsabilité civile dans tous les cas où elle pourrait être recherchée.

Par ailleurs, le Bénéficiaire fera ses meilleurs efforts afin de souscrire :

- une assurance Dommages-Ouvrage garantissant les désordres affectant la structure des ombrières, conformément aux dispositions des articles L. 242-1 et suivants du Code des assurances, préalablement à l'ouverture du chantier. Cette assurance garantira, pour son compte et pour celui des propriétaires successifs, en dehors de toute recherche de responsabilité, le préfinancement de la totalité des travaux de réparation des dommages de nature décennale, tels que définis aux articles 1792 et suivants du Code civil, susceptibles d'affecter l'ouvrage. Le Bénéficiaire s'engage à justifier de la souscription effective de ladite assurance, par la remise d'une attestation nominative, au plus tard à la date d'ouverture du chantier. À défaut de souscription ou de justification de cette assurance dans les délais requis, l'ouverture du chantier ne pourra intervenir. Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire ne parvenait pas par lui-même à souscrire une assurance Damage-Ouvrages, il souscrirait toute assurance qui lui serait proposée par le Propriétaire dans ces conditions.

Le Bénéficiaire doit à tout moment être à jour de ses cotisations d'assurances pendant la durée de la présente autorisation d'occupation temporaire.

Le Bénéficiaire communique les certificats d'assurance au Propriétaire sur simple demande.

Article 9 – Etats des lieux, jouissance, entretien et travaux

Article 9.1 – Etats des lieux

Le Bénéficiaire déclare connaître parfaitement les Biens pour les avoir visités en vue de la présente Convention et les prendre dans l'état dans lesquels ils se trouvent sans pouvoir demander de travaux d'amélioration ou de remise en état, ni exercer aucun recours contre le Propriétaire, ni réclamer à ce dernier, aucune indemnité ou réduction de redevance pour quelque cause que ce soit.

Un procès-verbal constatant l'état des lieux sera établi contradictoirement entre le Propriétaire et le Bénéficiaire lors de l'entrée en vigueur de la Convention et est joint en Annexe n°4.

L'expiration à terme ou avant terme de la Convention d'Occupation Temporaire notariée donnera lieu à l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire entre le Propriétaire et le Bénéficiaire, reprenant le modèle de Procès-verbal inséré à l'Annexe n°4.

Article 9.2 – Jouissance

Le Bénéficiaire devra jouir et user des Biens « raisonnablement », dans le respect de sa destination et des contraintes réglementaires applicables, sans n'y commettre ni laisser commettre aucun abus ni dégradation.

Il devra veiller particulièrement à ce que son activité n'engendre aucune gêne pour l'exploitant et les usagers des parcs de stationnement de la zone d'activités.

A cet égard, il est précisé que la réalisation de chaque projet photovoltaïque, son exploitation et sa maintenance se feront en site occupé. Tous les frais inhérents à l'adaptation du projet pour permettre le maintien de la continuité de leur usage seront à la charge du Bénéficiaire, sans participation financière du Propriétaire.

Le Bénéficiaire devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité des biens et des personnes, l'exploitation, et de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le Propriétaire ne puisse ni être inquiété, ni recherché.

Article 9.3 – Gardiennage et surveillance

A compter de la réitération par acte notarié de la Convention d'occupation temporaire, le Bénéficiaire fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Biens occupés.

Le Bénéficiaire s'opposera à toute usurpation et à tout empiètement sur les Biens et devra prévenir le Propriétaire de tout ce qui pourrait advenir à ce sujet sous peine d'en demeurer garant et responsable.

Le Bénéficiaire ne pourra exercer aucun recours contre le Propriétaire en cas de vol, de cambriolage, de dégradation ou de tout autre acte délictueux dont elle pourrait être la victime sur les Biens occupés, et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Par ailleurs, le Bénéficiaire s'engage à informer le Propriétaire de tout événement anormal (allées et venues suspectes, dégradations, occupations sans autorisation...) qu'il pourrait constater, et le cas échéant, à porter plainte auprès des services de police ou de gendarmerie compétents.

Article 9.4. Entretien des Biens

A compter de la réitération par acte notarié de la Convention d'Occupation Temporaire le Bénéficiaire s'engage à effectuer sur le site les travaux dus habituellement par le Locataire et le Propriétaire tels que définis par le Code Civil et les usages et ce pendant toute la durée restante de ladite Convention.

Le Bénéficiaire devra conserver en bon état d'entretien les Biens, ainsi que l'ensemble des équipements et installations qui les composent, et en effectuer la maintenance préventive et curative. Il devra notamment tenir les Biens occupés dans un parfait état d'hygiène et de propreté.

Le Bénéficiaire devra effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature ainsi que le remplacement de tous équipements et/ou installations techniques (remplacement à l'équivalent) éventuellement présents au sein des Biens lors de la prise de possession des lieux. Le Bénéficiaire s'engage en outre à entretenir, maintenir et remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations, fût-ce par vétusté, tout équipement ou installation, qu'il aura réalisés et/ou installés, avec accord du Propriétaire.

Le Bénéficiaire conservera l'ensemble des justificatifs d'entretien des équipements réalisés sur les Biens, qu'il devra présenter à tout moment à la demande du Propriétaire. Il devra conserver ces justificatifs sur toute la durée de la convention et dans les dix années suivant son terme (à tout moment, les justificatifs d'entretien des dix années précédentes devront être disponibles).

Le Propriétaire ne supportera aucune charge d'entretien et de réparation nécessaire, quel qu'en soit l'objet, y compris pour assurer l'utilisation normale des lieux.

Article 9.5 - Travaux et installations réalisés par le Bénéficiaire

Pendant la phase de levée des conditions suspensives, aucun travaux ne pourra être réalisé par le Bénéficiaire. Seules des études de faisabilité pourront être effectuées sur les Biens.

A compter de la réitération par acte notarié de la Convention d'Occupation Temporaire, le Propriétaire autorise expressément le Bénéficiaire à réaliser l'ensemble des travaux prévus dans son mémoire intégré à l'Annexe n°2 et destinés à l'installation et à l'exploitation d'ombrières photovoltaïques.

En tout état de cause, tous travaux devront préalablement à tout commencement faire l'objet d'un accord écrit du Propriétaire au regard des plans d'exécution envisagés, qui ne pourra refuser son accord que si le projet du Bénéficiaire s'écarte de manière substantielle du projet présenté en Annexe n°2. Les Dossiers des Ouvrages Exécutés seront également communiqués à première demande au Propriétaire et toute modification des installations réalisées en cours d'exploitation fera l'objet d'une information immédiate du Propriétaire (remplacement de panneau, onduleur, etc.).

Ces travaux seront réalisés aux frais exclusifs et sous la maîtrise d'ouvrage et la responsabilité du Bénéficiaire. Ils devront satisfaire aux règles de l'art et aux réglementations administratives (construction, urbanisme notamment), techniques et de sécurité applicables aux équipements réalisés.

Le Propriétaire ne supportera aucune charge afférente à la viabilité, aux raccordements aux réseaux, à l'enlèvement d'immeubles et d'ouvrage de toute nature, nécessaires à l'installation des panneaux photovoltaïques.

En cas de non-réalisation des travaux détaillés en Annexe n°2 de la présente Convention ou de réalisation trop partielle au regard du projet prévu à l'Annexe n°2, le Propriétaire pourra résilier la présente Convention pour abandon du projet dans les conditions prévues à l'article 11.2 de la présente Convention.

Le Bénéficiaire devra veiller particulièrement à ce que les travaux réalisés n'engendrent aucune gêne pour les usagers des parcs de stationnement.

En dehors des travaux prévus dans son mémoire intégré à l'Annexe n°2, aucune modification ou aucun aménagement des Biens ne devra être effectué sans l'autorisation écrite préalable du Syndicat Mixte. Ainsi, si le Bénéficiaire souhaite aménager ou réaliser tout(e) dispositif/installation/équipement complémentaire sur les Biens occupés, il devra au préalable obtenir l'autorisation écrite du Syndicat Mixte. Après accord, il assurera toute démarche administrative pour faire aboutir son projet conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de réalisation de travaux sans autorisation préalable, le Syndicat Mixte pourra exiger du Bénéficiaire le remboursement du montant des travaux de remise en état initial des Biens, outre la résiliation pour faute de la Convention.

A compter de la réitération par acte notarié de la Convention d'Occupation Temporaire, le Bénéficiaire supportera le coût des réparations, de remise en état ou d'améliorations qui s'avèreraient nécessaires en raison des dégradations qui pourraient être causées volontairement ou involontairement aux Biens à l'occasion de son exploitation, qu'elles soient de son fait, de celui de son personnel, de ses clients ou de ses prestataires/fournisseurs. Il doit être assuré en conséquence. Toute dégradation devra être signalée au Syndicat Mixte.

Article 9.6 – Droit de visite et de contrôle du Propriétaire

Le Propriétaire dispose d'un droit de visite des Biens et installations du Bénéficiaire à tout moment, après une simple information du Bénéficiaire, et avec l'accompagnement du représentant légal du Bénéficiaire ou du mandataire de celui-ci, notamment pour contrôler le bon état des installations et le respect de la réglementation applicable.

Article 9.7 - Protection de l'environnement – Risques naturels et technologiques

Le Bénéficiaire déclare :

- Faire son affaire personnelle de la connaissance de l'état environnemental des sols objets des présentes ;
- S'engager à réaliser ou faire réaliser toutes les formalités requises au titre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et transmettre au Propriétaire dans les meilleurs délais les arrêtés ou récépissés reçus des autorités compétentes ;
- S'obliger expressément à se conformer aux normes en vigueur ;
- Veiller à ce que son activité n'entraîne aucune pollution des Biens objets de la présente autorisation ;
- Accepter expressément que toute mesure administrative révélant une non-conformité au regard des normes en vigueur sera de nature à justifier la mise en jeu de la clause de résiliation anticipée énoncée à l'article 11.2 de la présente Convention ;
- Que si une pollution du site imputable à son activité est avérée au cours de la présente autorisation, il s'engage expressément à réaliser à ses frais les opérations de dépollution dans les meilleurs délais ;
- S'engager à remettre le site en état à la fin de l'autorisation dans les conditions fixées par la réglementation alors en vigueur et à éliminer tous les déchets à ses frais.

Le Propriétaire déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement que les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

Le Propriétaire déclare qu'à sa connaissance, les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. ass. Art L 125-2) ou technologiques (C. Ass, art L 128-2).

Article 9.8 - Garantie maison-mère d'achèvement des travaux

Afin de garantir l'achèvement complet des travaux autorisés sur le domaine public, le Bénéficiaire s'engage à fournir, préalablement au démarrage des travaux, une garantie autonome à première demande maison-mère, conformément au modèle en Annexe n°5 pour un montant égal à 6 310 000 euros.

Cette garantie autonome doit permettre de garantir le Syndicat Mixte, en considération des obligations du Bénéficiaire au titre de la bonne exécution des stipulations de la présente convention relatives aux travaux d'installation des ombrières photovoltaïques et notamment du parfait paiement (l'énumération qui suit n'ayant aucun caractère limitatif) :

- des coûts liés aux travaux à la charge du Bénéficiaire et qui n'auraient pas été réalisés ou qui auraient été réalisés seulement partiellement par elle ;
- des pénalités éventuellement dues par le Bénéficiaire durant cette période ;
- des dépenses faites par le Syndicat Mixte aux frais du Bénéficiaire durant cette période ;
- et, de manière générale, de toutes les conséquences financières imputables à un défaut de réalisation de ses obligations en matière de réalisation des ombrières photovoltaïques durant cette période.

CHAPITRE IV : FIN DE LA CONVENTION

Article 10 – Pénalités financières

Faute pour le Bénéficiaire de se conformer aux stipulations de la présente Convention dans un délai de 30 jours après mise en demeure notifiée par le Propriétaire par courrier recommandé, rappelant le manquement constaté, le Propriétaire sera en droit d'appliquer une pénalité de 100 euros par jour au Bénéficiaire, tant qu'il ne se sera pas conformé aux injonctions du Propriétaire visant à mettre fin au manquement contractuel constaté.

La fin du manquement, mettant fin à la pénalité financière susvisée, sera constatée par constat contradictoire entre un représentant du Propriétaire et du Bénéficiaire.

En outre, en cas d'impossibilité d'accéder à tout ou partie des Biens en raison d'un événement résultant de l'occupation du Bénéficiaire, le Propriétaire sera en droit d'appliquer une pénalité de 500 € par jour, sauf préjudice de toute action en dommages et intérêts.

Cet article s'applique sans préjudice des autres sanctions prévues par la présente Convention, notamment les résiliations prévues ci-après.

Article 11 – Résiliation anticipée de la Convention à l'initiative du Propriétaire

Conformément aux dispositions de l'article L. 1311-7 du Code général des collectivités territoriales, deux mois au moins avant la notification d'un retrait pour inexécution des clauses et conditions de l'autorisation, les créanciers régulièrement inscrits sont informés des intentions de l'autorité compétente à toutes fins utiles, et notamment pour être mis en mesure de proposer la substitution d'un tiers au permissionnaire défaillant ou de s'y substituer eux-mêmes.

Article 11.1. Résiliation pour faute

Après une mise en demeure préalable motivée adressée par courrier recommandé avec accusé de réception au Bénéficiaire restée infructueuse dans les délais qu'elle indique, sans pouvoir être inférieur à 1 mois, à compter de sa notification, le Propriétaire peut résilier unilatéralement la présente Convention en cas de faute d'une gravité suffisante ou de violation d'une gravité suffisante des stipulations de la présente Convention, ce qui inclut notamment les cas suivants :

- Non-paiement des redevances ;
- Non-transmission du chiffre d'affaires hors taxe de l'exploitation des Biens par le Bénéficiaire, prévue à l'article 6.1 ;
- Affectation des Biens à une activité autre que celles autorisées par l'article 3 de la présente Convention ;
- Cession de la présente Convention sans autorisation du Propriétaire ;
- Cession ou recomposition du Capital ou de la structure du Bénéficiaire aboutissant à un changement de majorité ou un changement de contrôle direct, sans autorisation du Propriétaire ;
- Sous-location à un tiers ou intervention d'un prestataire non autorisée ;
- Non-transmission des polices et/ou certificats d'assurances au Propriétaire par suite de sa demande ;
- Non-souscription des polices d'assurance ou non-paiement des cotisations d'assurances;
- Absence de transmission par le Bénéficiaire de la garantie maison-mère d'achèvement des travaux visée à l'article 9.8 ou des garanties maison-mères pour la redevance et le démantèlement visées à l'article 14.

Aucune indemnité n'est due au Bénéficiaire par le Propriétaire dans ces cas.

Article 11.2. Résiliation de plein droit

Le Propriétaire pourra résilier de plein droit la Convention sans mise en demeure préalable, dans les cas suivants :

- En cas de condamnation pénale mettant le Bénéficiaire dans l'impossibilité de poursuivre son activité sur les Biens occupés ;
- En cas de dissolution de la société du Bénéficiaire, sans qu'il puisse y avoir reprise par un tiers, même si l'impossibilité de cette reprise provient d'un refus du Propriétaire de donner son accord ;
- En cas de cessation de l'exploitation consécutive à une procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'encontre du Bénéficiaire ;

- En cas de mesure administrative révélant une non-conformité au regard des normes environnementales
- Au cas où le Bénéficiaire ne serait plus titulaire des autorisations pouvant être exigées par la réglementation en vigueur, pour exercer l'activité professionnelle autorisée par la Convention ;
- Au cas où le Bénéficiaire réaliserait un projet non conforme aux caractéristiques générales de son offre (Annexe n°2), après mise en demeure de s'y conformer restée infructueuse dans un délai d'un mois à compter de sa notification.

Aucune indemnité n'est due au Bénéficiaire par le Propriétaire dans ces cas.

Article 11.3. Résiliation anticipée pour un motif d'intérêt général

Nonobstant la durée d'occupation prévue, la présente Convention peut être résiliée si l'intérêt général l'exige.

L'autorisation d'occupation temporaire est résiliée par décision motivée du Propriétaire avec préavis de neuf mois à compter de la notification de la décision susvisée, sauf si l'intérêt général justifiant la résiliation exige la réduction de ce préavis.

En cas de résiliation anticipée pour motif d'intérêt général, le Bénéficiaire aura droit au paiement d'une indemnité égale aux dépenses réalisées pour la réalisation des études de faisabilité et pour le dépôt des demandes d'autorisations administratives (environnement, urbanisme).

A compter de la réitération par acte notarié de la Convention d'Occupation Temporaire, le Bénéficiaire aura droit au paiement d'une indemnité égale à la valeur non amortie des ouvrages et installations immobilières réalisés ou en cours de réalisation sur les Biens à la date de réception de la notification de la résiliation, attestée sur pièces (factures et pièces comptables du Bénéficiaire, ou à défaut par expert dont les frais seront à la charge du Bénéficiaire), augmentée des dépenses pour leur démantèlement (sur justificatifs), ainsi que d'une indemnité de manque à gagner sur la durée restante du contrat calculée comme suit:

- En cas de résiliation avant la fin des vingt (20) premières années : une indemnité égale au bénéfice réalisé sur le (1) dernier exercice pendant la durée du contrat de complément de rémunération conclu à l'issue de l'appel d'offre de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE). A titre d'illustration, en cas de résiliation au cours de l'année 17, l'indemnité sera égale aux bénéfices réalisés sur l'exercice de l'année 16 ;
- En cas de résiliation après la vingtième (20) année révolue : une indemnité égale à 50% du résultat net réalisé au cours des deux (2) derniers exercices pendant la durée du contrat de complément de rémunération conclu à l'issue de l'appel d'offre de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE), sous réserve que la production d'électricité soit en cours au jour de la résiliation et que le résultat net réalisé sur le dernier exercice clos ne soit pas inférieur à la moitié du résultat net moyen réalisé sur la durée du contrat de complément de rémunération

Dans ces deux hypothèses, le Bénéficiaire devra déposer une demande d'indemnisation au Propriétaire dans un délai de deux mois suivant la notification de la décision de résiliation du Propriétaire. A défaut, le Bénéficiaire sera réputé forclos dans sa demande et ne pourra plus solliciter aucune indemnisation au titre de la résiliation de la présente Convention.

Les redevances payées d'avance seront restituées au Bénéficiaire prorata temporis.

Article 12 – Résiliation anticipée de la Convention à l'initiative du Bénéficiaire

- Résiliation pour arrêt de l'exploitation

Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation des Biens avant l'expiration de la Convention, le Bénéficiaire peut obtenir la résiliation anticipée de la Convention en notifiant sa décision par lettre recommandée adressée au Propriétaire, moyennant un préavis de neuf mois, sauf accord contraire des Parties.

Dans cette hypothèse, le Bénéficiaire ne peut prétendre à aucune indemnité. Les redevances payées d'avance par le Bénéficiaire resteront acquises sans préjudice du droit, pour ce dernier, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

- Résiliation pour abandon total ou partiel du projet pendant la période de conditions suspensives

Par ailleurs, il est expressément prévu que le Bénéficiaire dispose de la possibilité d'obtenir la résolution totale ou partielle de la Convention, s'il s'avère notamment que les études réalisées n'aboutissent pas à une faisabilité de son projet, ou en cas de refus de financement de son projet, ou de refus d'autorisation environnementale ou d'urbanisme, ou d'absence d'obtention d'un tarif d'achat à l'issue d'un AO CRE. La décision de ne pas poursuivre l'exécution de la Convention sera notifiée au Propriétaire par lettre recommandée, et le contrat prendra fin trois mois après sa réception par le Propriétaire.

Dans cette hypothèse, le Bénéficiaire ne peut prétendre à aucune indemnité.

Article 13 – Suspension des travaux d'installation ou de l'exploitation de l'installation du fait du Propriétaire

Pour permettre la réalisation de travaux programmés par le Propriétaire, ou tout autre besoin que le Propriétaire aura à satisfaire, le Propriétaire pourra imposer une interruption de l'exploitation des installations, et le cas échéant imposer une dépose de tout ou partie des installations. Le Propriétaire préviendra le Bénéficiaire dans un délai minimum de quatre mois. Les conditions d'interruption de l'exploitation des installations ou de la dépose-repose des installations seront établies en concertation entre le Propriétaire et le Bénéficiaire.

En cas d'urgence, le Bénéficiaire ou le Propriétaire pourra demander l'interruption immédiate du fonctionnement des installations.

A cet égard, le Bénéficiaire s'oblige à informer sans délai le Propriétaire des interlocuteurs côté Bénéficiaire, ainsi que de tout changement d'interlocuteur au cours de l'exécution de la convention.

S'il est à l'origine de la suspension ou de l'interruption temporaire de l'exploitation (i) de moins de 5% de la superficie de l'installation photovoltaïque pendant une durée cumulée ou consécutive de plus de six (6) mois, ou, (ii) de 5% de la superficie ou plus de l'installation photovoltaïque pendant une durée cumulée ou consécutive de plus de trois (3) mois, le Propriétaire devra alors verser au Bénéficiaire une indemnité couvrant le préjudice direct, matériel et certain correspondant au coût de la dépose-repose et à la fraction du manque à gagner subi par le Bénéficiaire dans les conditions suivantes :

- En cas de suspension temporaire partielle, cette indemnité sera fixée à l'amiable par les Parties, proportionnellement à la production constatée par ENEDIS sur la partie des installations restant en fonctionnement ;
- En cas de suspension temporaire totale (soit une suspension ou interruption temporaire de l'installation photovoltaïque dans sa totalité), le montant de l'indemnité sera fixé à dire d'expert nommé d'un commun accord par les Parties et dont les honoraires seront acquittés par le Propriétaire.

S'il est à l'origine d'une interruption définitive de l'exploitation d'une partie des installations justifiée par un motif d'intérêt général, le propriétaire versera au bénéficiaire une indemnité qui prendra en compte la part non amortie des installations photovoltaïques déposées. Les conséquences pécuniaires de leur dépose définitive sera calculée, sur la base des justificatifs produits par le Bénéficiaire, dans les mêmes conditions qu'une résiliation pour motif d'intérêt général, mais pour la seule part des installations photovoltaïques déposées.

Aucune indemnité ne sera due en cas d'interruption temporaire d'une durée inférieure à 5 jours, réalisée d'urgence à la demande du Propriétaire.

Article 14 – Sort des biens en fin de Convention

En fin de Convention (normale ou anticipée, totale ou partielle), le Bénéficiaire sera tenu de remettre les Biens de chaque Site dans leur état initial.

Ainsi, le Bénéficiaire sera tenu de démolir les ouvrages construits et d'enlever les installations effectuées par lui ainsi que tous les appareils et équipements qui en dépendront. Faute par lui de s'acquitter de cette obligation, il y sera pourvu d'office à ses frais, risques et périls.

Toutefois, il pourra être dispensé par le Propriétaire de remettre les lieux en l'état primitif en faisant abandon pur et simple au Propriétaire, à titre gratuit, de tout ou partie des installations ainsi effectuées, en bon état de fonctionnement, et de leurs dépendances. Un constat contradictoire sera alors établi entre les Parties.

Le Propriétaire informera le Bénéficiaire de sa décision au moins 6 mois avant la fin de la Convention (normale ou anticipée), des installations qu'il souhaite éventuellement conserver. Le Bénéficiaire remettra alors au Propriétaire l'ensemble de carnets de maintenance et autres documents relatifs aux installations conservées.

Les frais et la fiscalité éventuels exigés par la réglementation, afférents à cette option pour l'incorporation de l'Équipement et de ses accessoires dans le patrimoine du Syndicat mixte ou de toute personne morale qui s'y substituera, tels que les actes notariés, modificatifs du ou des états descriptifs de division, imposition sur la remise des équipements...) resteront à la charge du Propriétaire. Le Propriétaire fera son affaire du démantèlement et du recyclage de l'Équipement et de ses accessoires.

Le Bénéficiaire ne pourra pour sa part exiger le versement d'aucune somme au titre de la remise de l'Équipement et de ses accessoires au terme du contrat.

Le Bénéficiaire constituera une garantie maison-mère applicable à compter de la réitération par acte notarié de la Convention d'Occupation Temporaire pour couvrir le paiement des redevances d'occupation du domaine public, conformément au modèle en Annexe n°6. La garantie s'éteindra au terme d'un délai de six (6) mois après le terme de la Convention.

Il est en outre précisé que lorsque le Propriétaire autorisera d'éventuels travaux dans le cadre de l'article 9.5, il pourra préciser lors de cette autorisation, le cas échéant à la demande du Bénéficiaire, que les installations ou équipements résultant de ces travaux pourront demeurer en fin de Convention (normale ou anticipée), s'ils respectent les prescriptions du Propriétaire et qu'ils sont entretenus conformément aux obligations de la présente Convention.

Afin de garantir la prise en charge des frais de démantèlement et de remise en état des installations, le Bénéficiaire constituera une garantie autonome à première demande, irrévocable et inconditionnelle, conformément à l'article 2321 du Code civil et au modèle en Annexe n°7.

Article 15 – Modification de la Convention

Article 15.1 – Modifications non prévues initialement

La présente Convention pourra être modifiée par avenant entre les Parties, étant précisé que les modifications ne devront pas être substantielles ni modifier substantiellement le projet du Bénéficiaire présenté en Annexe n°2, auquel cas une nouvelle procédure de sélection préalable ouverte et transparente devra être organisée.

Article 15.2 –Extension du périmètre des Biens occupés

La mise en œuvre de la modification portant extension du périmètre des Biens occupés devra faire l'objet d'un avenant accepté et, signé par les deux Parties, à la demande du Bénéficiaire.

Les Biens intégrés à la suite de l'extension du périmètre de la Convention seront également soumis à l'ensemble des dispositions réglementaires et des stipulations de la présente Convention.

Le montant de la redevance d'occupation (part fixe et part variable) prévue à l'article 6.1, le cas échéant révisée, sera automatiquement augmentée au prorata de l'augmentation de la surface des Biens occupés.

Article 16 – Fiscalité et frais relatifs à l'acte

En vertu des dispositions de l'article 680 du Code Général des Impôts, les présentes sont susceptibles d'être soumises à une imposition fixe propre aux actes innomés. Le Bénéficiaire supporte financièrement cet impôt.

Tous les frais, y compris les frais de géomètre décrits à l'article 2.2, droits et émoluments des présentes et des avenants à venir sont la charge exclusive du Bénéficiaire.

Article 17 – Election de domicile et Litiges

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

Dans l'hypothèse où un différend surviendrait à l'occasion de l'exécution de la présente Convention, les parties s'efforceront de le régler à l'amiable préalablement à toute action devant la juridiction compétente.

A défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article L.2331-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, tout litige relatif à l'exécution de la Convention relève de la juridiction administrative territorialement compétente (Tribunal administratif de Caen).

A Flers, le Pour le Syndicat Mixte La Présidente Sophie GAUGAIN	A _____, le Pour IDEX
--	------------------------------

ANNEXES :

Les annexes suivantes sont tous dotés d'une valeur contractuelle :

- Annexe N° 1 : Plans de délimitation des Biens
- Annexe N° 2 : Convention de projet et ses annexes
- Annexe N° 3 : Plan des volumes occupés
- Annexe N° 4 : Procès-verbal d'Etat des lieux (non joint)
- Annexe N°5 : Modèle de garantie autonome à première demande maison-mère (Travaux)
- Annexe N°6 : Modèle de garantie autonome à première demande maison-mère (Redevances)
- Annexe N°7 : Modèle de garantie autonome à première demande maison-mère (Démantèlement)

Date	Dess.	Version	Changements	Valid.
16/04/26	MZE	A	Maj puissance pannesaux	BE IES



	Ombrières Photovoltaïques Normand'Innov				
Dimensions	Format : A3 Echelle : -				
Systeme	Puissance installée = 7317 kWc				
Equipements	Module	JA Solar	470 Wc	15568	
	Onduleurs	Sungrow	250 kVA / 125 kVA	24	3
Capacité	Ratio DC/AC :	1,148			
	Puissance apparente :	6375 kVA			
Capacité	Zones	1	2	3	4
	Nb modules	924	2906	689	2695
	Puissance	434	1366	324	1267
		KWc	KWc	KWc	KWc
	Azimuth	55.6°	-34.4°	55.6°	-34.4°
	Inclinaison	10°	10°	10°	10°
	Surface de Parking :	44000 m²			
	Surface Photovoltaïque :	31106.55 m²			
	Ratio de couverture :	70,70 %			

