

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



Entre

La Mairie de Bully, représentée par son maire Mr Dominique MAYERE, ci-après  
dénommée « LA COLLECTIVITÉ »

d'une part,

ET

La SAS Centrales Villageoises des Vals d'Aix et Isable Les Toits du Val représentée  
par son président Mr Simon CONSTANS, ci-après dénommée « LE PRENEUR »

d'autre part,

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

Il a été convenu ce qui suit

## PRÉAMBULE

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

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

Dans ce cadre, la société Centrales Villageoises des Vals d'Aix et Isable Les Toits du Val a fait part de son intérêt à la COLLECTIVITÉ pour la réalisation d'une installation photovoltaïque sur une partie de la toiture de la salle communale de Bully.

## **ARTICLE 1 : OBJET**

### **1.1 Désignation des biens occupés**

La COLLECTIVITÉ autorise le PRENEUR à occuper une partie de la couverture du pan sud de la toiture de la salle communale route du Port 42260 Bully. La surface mise à disposition est de 200 m<sup>2</sup> et correspond à la surface d'emprise de l'installation photovoltaïque qui sera installée.

L'assiette foncière du bien mis à disposition est désignée au cadastre par les références suivantes : A 2240.

Il est expressément convenu que la mise à disposition ne comprend pas la structure qui supporte la toiture, ni les gaines et réseaux qui l'entourent, qui restent la propriété de la COLLECTIVITÉ et de sa responsabilité exclusive. Les panneaux photovoltaïques seront installés sur une surface S de 200 m<sup>2</sup>.

Cependant si, en dehors de la zone louée, des travaux préalables sont nécessaires à la bonne réalisation de l'installation photovoltaïque (renforcement de charpente, déplacement de cheminée, etc.) il est entendu que ces travaux sont à la charge du PRENEUR.

Par ailleurs, la présente convention inclut

- La mise à disposition par la COLLECTIVITÉ d'un espace mural approprié, à l'extérieur, destiné à héberger les onduleurs et coffrets de l'installation photovoltaïque ;
- des servitudes décrites à l'article 5.

### **1.2 Objet de l'utilisation du patrimoine public**

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

### 1.3 Domanialité publique

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

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

## **ARTICLE 2 : DURÉE DE LA CONVENTION**

La présente convention prend effet à compter de sa signature entre les deux parties. Elle prend fin à l'issue d'un délai de 20 ans à compter de la mise en service de l'installation, soit à l'issue du contrat passé entre le PRENEUR et EDF Obligation d'achat.

## **ARTICLE 3 : ÉTAT DES LIEUX ET INVENTAIRE**

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

- à la signature de la présente convention
- à l'issue de la présente convention

## **ARTICLE 4 : OBLIGATIONS ET DROITS DES PARTIES**

### **Engagements généraux des parties**

#### **LA COLLECTIVITÉ**

- garantit la jouissance paisible des biens loués au PRENEUR

#### **LE PRENEUR**

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

### **Conditions de réalisation**

#### **LA COLLECTIVITÉ**

- s'engage à permettre l'accès aux toitures et aux parties donnant accès au toit au PRENEUR lorsque celui-ci réalise l'installation photovoltaïque

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

## **LE PRENEUR**

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

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

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

## **Conditions d'exploitation**

### **LA COLLECTIVITÉ**

- signale tout incident ou fonctionnement suspect de l'installation photovoltaïque au PRENEUR, chaque fois qu'il pourra le constater

- maintient en bon état les parties non occupées qui sont nécessaires à l'accès aux équipements photovoltaïques
- s'assure qu'aucun usage des parties non occupées n'entrave le fonctionnement des installations photovoltaïques et notamment elle
  - s'interdit toute intervention et/ou réalisation de meubles et/ou d'immeubles de nature à entraver l'ensoleillement des équipements photovoltaïques, et ce, pendant toute la durée du bail ;
  - s'engage à ne pas planter ou laisser pousser une végétation ou encore autoriser une construction qui serait de nature à créer une zone d'ombre sur la centrale photovoltaïque
- laisse le PRENEUR avoir accès à l'installation photovoltaïque et au local onduleur lors des visites de maintenance ou lors de toute autre intervention nécessaire au bon fonctionnement des équipements photovoltaïques
- avertit par courrier écrit le PRENEUR de toute intervention faite à proximité de la partie louée (intervention sur le pan de toiture opposé, échafaudage sur une façade proche, etc.) au moins 5 jours (ouvrés) avant
- prend à sa charge l'entretien et la maintenance des éléments d'équipements présents sur la partie occupée mais ne constituant ni la couverture ni l'étanchéité du bâtiment (antenne, cheminée, arrêt de neige, etc.). Le cas échéant elle s'engage à prévenir le PRENEUR de toute intervention sur lesdits équipements au moins 5 jours auparavant. Elle ne peut intervenir sur la partie louée pour d'autres motifs. Lors de ces interventions, la COLLECTIVITÉ s'engage à ne pas détériorer l'installation photovoltaïque ni à entraver son fonctionnement. Dans le cas exceptionnel où l'intervention de la COLLECTIVITÉ nécessiterait cependant d'interrompre la production photovoltaïque, la COLLECTIVITÉ adresse une demande d'autorisation écrite au PRENEUR, décrivant la nature et la durée des travaux. Le PRENEUR sera alors en droit de demander à la COLLECTIVITÉ l'indemnisation de la perte de recette engendrée, sauf accord amiable entre les deux parties.

#### **LE PRENEUR**

- maintient l'installation photovoltaïque (panneaux, onduleurs, connectique, etc.) en bon état de fonctionnement pendant la durée du bail et réalise au moins une visite annuelle de l'équipement
- avertit la COLLECTIVITÉ au moins 5 jours avant toute visite de maintenance et le plus tôt possible en cas d'intervention d'urgence liée à un défaut de fonctionnement de l'installation.
- ne perturbe en rien l'exercice de toute autre activité ayant lieu dans les parties non occupées, et en particulier à l'intérieur du bâtiment ;
- prend à sa charge l'entretien de la couverture et de l'étanchéité.

#### **ARTICLE 5 : SERVITUDES**

La COLLECTIVITÉ accorde au PRENEUR une servitude en lien avec :

- le passage de tranchées entre le branchement au réseau électrique effectué en limite de propriété et le point de livraison situé au niveau des compteurs de production photovoltaïque
- le passage des câbles électriques reliant les modules photovoltaïques aux onduleurs
- la pose des compteurs de production et de non consommation
- la circulation et l'accès aux zones loués par les intervenants (architecte, bureau d'études, installateur, etc.) en charge de l'installation, de l'entretien et de la maintenance des équipements photovoltaïques.

## **ARTICLE 6 : RESPONSABILITÉS ET ASSURANCES**

Le PRENEUR s'engage à contracter sur toute la durée du bail :

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 7 : AUTORISATION ADMINISTRATIVES**

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

## **ARTICLE 8 : IMPÔTS ET TAXES**

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

## **ARTICLE 9 : REDEVANCE D'OCCUPATION**

La COLLECTIVITÉ met à disposition à titre gratuit une partie de la toiture de la salle communale objet de cette convention, et ne perçoit donc en contrepartie aucune redevance.

## **ARTICLE 10 : RÉSILIATION**

### **10-1 Motif d'intérêt général**

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

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

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

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

### **10-3 Résiliation en cas de sinistre**

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

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

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

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

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

#### **10-5 Indemnités de résiliation**

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

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

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

### **ARTICLE 11 : CESSION**

Le PRENEUR ne peut sous-louer les parties occupées dans le cadre du présent bail. Le PRENEUR peut céder le bail uniquement si le repreneur est une autre société locale porteuse de projets de centrale villageoise ou une autre société respectant le mode de gouvernance et de participation citoyenne défendues dans la démarche des centrales villageoises.

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



## **ARTICLE 12 : EXPIRATION DE LA CONVENTION**

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

- de racheter l'équipement photovoltaïque à un prix fixé par dire d'expert (expert indépendant, qui évaluera la valeur résiduelle des modules et l'avantage conféré au preneur selon le prix de l'électricité qui sera alors en vigueur).
- de récupérer gratuitement l'installation photovoltaïque initiale
- de renégocier et renouveler le bail pour une durée qui sera déterminée entre les deux parties

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

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

## **ARTICLE 13 : MODIFICATION DU BAIL**

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

## **ARTICLE 14 : RECOURS CONTENTIEUX**

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

Fait à Bully, en 2 exemplaires, le 10 juin 2024

Pour la SAS Centrales Villageoises  
des Vals d'Aix et Isable  
Les Toits du Val  
Simon Constans



Pour la Mairie de Bully



