

Convention d'occupation temporaire aux fins d'installation et d'exploitation d'une centrale photovoltaïque – toitures du bâtiment ARCHE Agglo de Champos

Entre

La Communauté d'Agglomération ARCHE AGGLO, représentée par Monsieur Frédéric SAUSSET, Président, dûment habilité par délibération du conseil d'agglomération en date du **22 janvier 2025** ci-après dénommée « LA COLLECTIVITE »

d'une part,

ET

La société Centrale villageoise Passerelle Energie représentée par Christophe BERNARD, ci-après dénommée « LE PRENEUR »

d'autre part,

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

Il a été convenu ce qui suit

## PREAMBULE

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques dans sa rédaction issue de l'article 3 de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, la COLLECTIVITE a initié une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.

Aux termes de cette procédure, c'est la société Centrales Villageoises Passerelle Energie, qui a été sélectionnée, et la COLLECTIVITE s'est dite prête à lui accorder une convention d'occupation temporaire du domaine public.

Les parties sont donc convenues de s'accorder sur une convention d'occupation temporaire, laquelle n'est régie, dans aucune de ses dispositions, par le statut des baux commerciaux, ni par une quelconque réglementation susceptible de conférer à l'Occupant un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement de son titre d'occupation.

## **ARTICLE 1 : OBJET**

### 1-1 Désignation des biens loués

La COLLECTIVITE autorise le PRENEUR à occuper les biens ci-après désignés :

Adresse : Bâtiment Arche Agglo, sis Les Bâties et Champos, 26260 Saint-Donat-sur-l'Herbasse et Domaine de Champos, 26260 Charme sur l'Herbasse.

Surfaces utilisées :

- pan 1 : 213,8 m2 (107 panneaux)
- pan 2 : 75,9 m2 (38 panneaux)
- pan 3 : 119,9 m2 (60 panneaux)
- pan 4 : 29,9 m2 (15 panneaux)
- Total : 439,5 m2 (220 panneaux)
- Implantation en annexe

Références cadastrales de l'assiette foncière :

- Charme sur l'Herbasse : ZD132, ZD133 et ZD134
- St Donat sur L'Herbasse ZH94

Il est expressément convenu que la mise à disposition ne comprend pas la structure qui supporte la toiture, ni les gaines et réseaux qui l'entourent, qui restent la propriété de la COLLECTIVITE et de sa responsabilité exclusive. Les panneaux photovoltaïques seront installés sur une surface S de 439,5 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, la présente convention inclut

- La mise à disposition par la COLLECTIVITE d'un espace mural approprié, à définir entre les services techniques et l'installateur, destiné à héberger les onduleurs et compteurs de l'installation photovoltaïque ; Le plan d'implantation des onduleurs, compteurs et passages de cables est annexé à la présente convention.
- des servitudes décrites à l'article 5.

### 1-2 Objet de l'utilisation du patrimoine public

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

### 1-3 Domanialité publique

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

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

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

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

La présente convention prend effet à compter de 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 : ETAT 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 COLLECTIVITE**

- garantit la jouissance paisible des biens loués au PRENEUR

#### **LE PRENEUR**

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

### **Conditions de réalisation**

#### **LA COLLECTIVITE**

- s'engage à permettre l'accès aux toitures et aux parties donnant accès au toit au PRENEUR lorsque celui-ci réalise l'installation photovoltaïque
- donne accès aux intervenants pour le raccordement de l'installation photovoltaïque (ENEDIS ou le distributeur local, 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
- doit garantir des vices cachés affectant l'usage des biens loués, à charge pour le PRENEUR de prouver qu'ils entraînent un inconvénient sérieux dans son usage. La COLLECTIVITE peut s'exonérer de la garantie en prouvant que le dommage causé par faute du PRENEUR ou cause étrangère (cas fortuit ou force majeure) ;

## LE PRENEUR

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

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

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

## Conditions d'exploitation

### LA COLLECTIVITE

- signale tout incident ou fonctionnement suspect de l'installation photovoltaïque au PRENEUR, chaque fois qu'il pourra le constater
- maintient en bon état les parties non occupées qui sont nécessaires à l'accès aux équipements photovoltaïques

- s'assure qu'aucun usage des parties non occupées n'entrave le fonctionnement des installations photovoltaïques et notamment elle
  - s'interdit toute intervention et/ou réalisation de meubles et/ou d'immeubles de nature à entraver l'ensoleillement des équipements photovoltaïques, et ce, pendant toute la durée du bail ;
  - s'engage à ne pas planter ou laisser pousser une végétation ou encore autoriser une construction qui serait de nature à créer une zone d'ombre sur la centrale photovoltaïque
- laisse le PRENEUR avoir accès à l'installation photovoltaïque 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 la 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 COLLECTIVITE s'engage à ne pas détériorer l'installation photovoltaïque ni à entraver son fonctionnement. Dans le cas exceptionnel où l'intervention de la COLLECTIVITE nécessiterait cependant d'interrompre la production photovoltaïque, la COLLECTIVITE adresse une demande d'autorisation écrite au PRENEUR, décrivant la nature et la durée des travaux. Le PRENEUR sera alors en droit de demander à la COLLECTIVITE l'indemnisation de la perte de recette engendrée, sauf accord amiable entre les deux parties.

## LE PRENEUR

- maintient l'installation photovoltaïque (panneaux, onduleurs, connectique, etc.) en bon état de fonctionnement pendant la durée du bail et réalise au moins une visite annuelle de l'équipement
- avertit la COLLECTIVITE 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 ;

## **ARTICLE 5 : SERVITUDES**

La COLLECTIVITE accorde au PRENEUR une servitude en lien avec :

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

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

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

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

La COLLECTIVITE s'engage à avoir contracté une assurance garantissant le bâtiment (hors panneaux photovoltaïques) contre les risques aléatoires assurables (risques d'incendie, d'explosion bris de glace, dégâts des eaux, tempête, catastrophe naturelle, etc.). Elle s'engage à maintenir le bâtiment assuré pendant toute la durée 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 : IMPOTS ET TAXES**

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

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

En contrepartie de la mise à disposition de son toit, la COLLECTIVITE reçoit une redevance d'occupation proportionnelle à la surface S de capteurs photovoltaïques installée. Cette redevance est versée sous la forme numéraire d'une redevance dont le montant est fixé à 1 € par an et par m<sup>2</sup> de toiture photovoltaïque, soit 439,5 €/an, valable sur toute la durée du bail.

Cette redevance sera versée à chaque date anniversaire de la mise en service. Si n est le nombre de jours écoulé entre la date de signature du présent bail et la date de mise en service, la première redevance versée aura un montant de  $1 \times S \times (1+n/365)$ .

Le loyer est indexé annuellement et suivra l'évolution du prix d'achat de l'électricité d'origine photovoltaïque connu à la date anniversaire du bail (coefficient L défini dans l'arrêté tarifaire du 4 mars 2011).

## **ARTICLE 10 : RESILIATION**

### **10-1 Motif d'intérêt général**

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



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

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

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

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

En cas de sinistre sur la structure photovoltaïque, le PRENEUR pourra choisir 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 COLLECTIVITE 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 COLLECTIVITE pourra

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

## **10-5 Indemnités de résiliation**

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

Le manque à gagner pour le PRENEUR sera évalué sur la base du prévisionnel de recettes et de charges liées à l'activité de production d'électricité photovoltaïque sur la durée restant à couvrir entre la date de résiliation 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 COLLECTIVITE a la possibilité :

- de racheter l'équipement photovoltaïque à un prix fixé à l'amiable entre les Parties, ou le cas échéant 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 renouveler le bail sur 10 ans puis de récupérer gratuitement l'installation photovoltaïque initiale
- de renégocier et renouveler le bail pour une durée qui sera déterminée entre les deux parties
- dans le cas d'une installation en surimposé, de demander le démantèlement de l'installation et une remise en état des lieux, à la charge du PRENEUR à l'exclusion des tranchées ou des travaux de raccordement électriques réalisés par le gestionnaire de réseau.

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

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

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

Le PRENEUR et la COLLECTIVITE 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 Mauves en 2 exemplaires,

Pour la SAS CV Passerelle Energie

Christophe BERNARD

Pour la communauté d'agglomération  
ARCHE AGGLO

Frédéric SAUSSET

Signé électroniquement par : Frédéric SAUSSET

Date de signature : 24/01/2025

Qualité : Le président ArcheAgglo

## Annexe 1 : implantation et surfaces utilisées :

Adresse :

Bâtiment Arche Agglo

Les Bâties et Champos, 26260 Saint-Donat-sur-l'Herbasse

et Domaine de Champos, 26260 Charme sur l'Herbasse

Références cadastrales de l'assiette foncière :

- Charme sur l'Herbasse : ZD132, ZD133 et ZD134
- St Donat sur L'Herbasse ZH94

Surfaces utilisées :

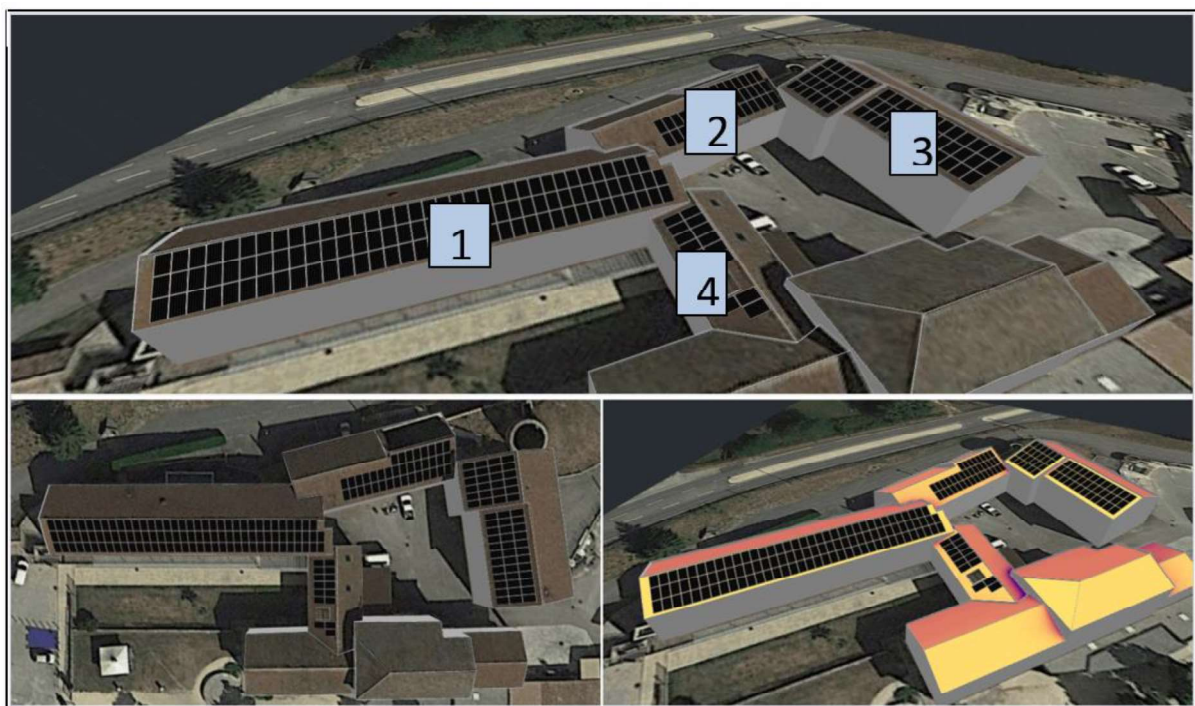
pan 1 : 213,8 m<sup>2</sup> (107 panneaux)

pan 2 : 75,9 m<sup>2</sup> (38 panneaux)

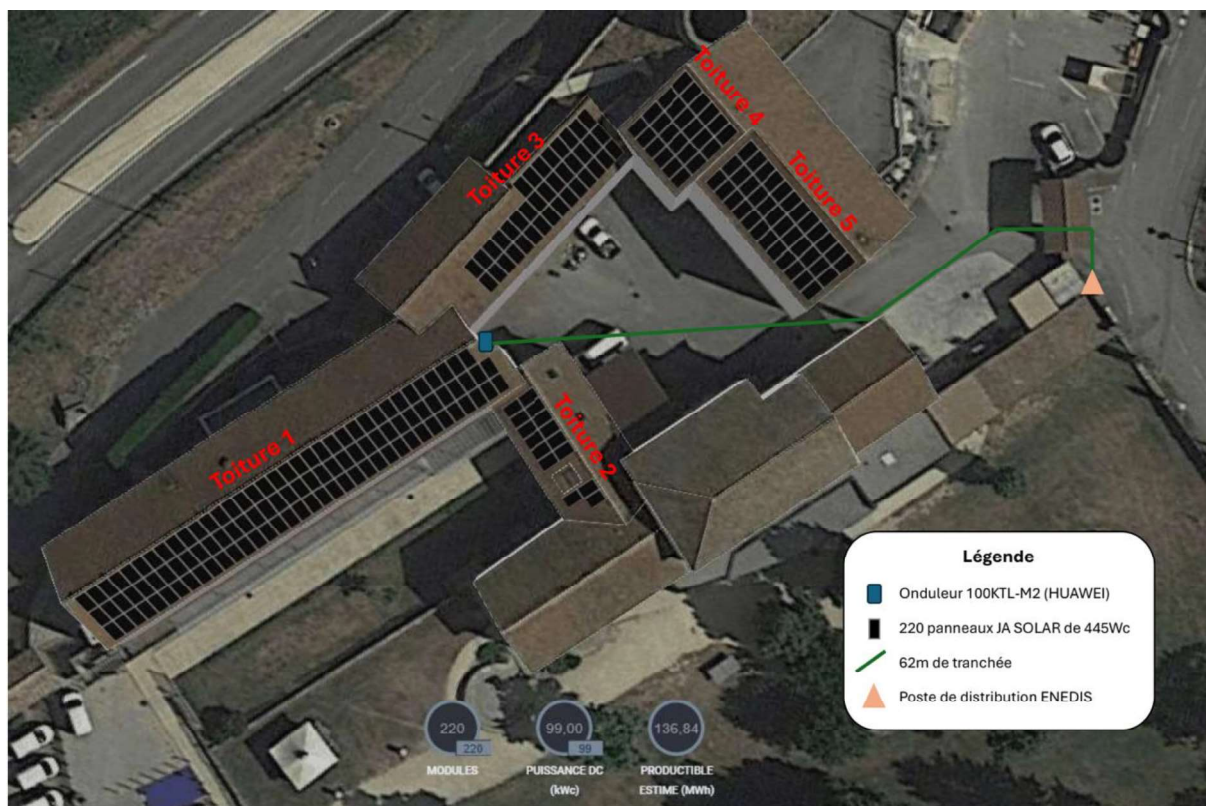
pan 3 : 119,9 m<sup>2</sup> (60 panneaux)

pan 4 : 29,9 m<sup>2</sup> (15 panneaux)

Total : 439,5 m<sup>2</sup> (220 panneaux)



## Annexe 2 : Plan d'implantation des onduleurs, compteurs électriques et passages de câbles électriques



### **Annexe 3 : Etat des risques et pollutions**