

COMMUNE DE THORIGNE-FOUILLARD – Société BRETI SUN PARK

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC EN VUE DE LA REALISATION ET DE L'EXPLOITATION D'UN PROJET PHOTOVOLTAIQUE & OMBRIERE ENTRE :

La commune de Thorigné-Fouillard représentée par son Maire, Gaël LEFEUVRE agissant au nom et pour le compte de la commune en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 27 mai 2020.

Ci-après désigné « la commune »,

D'UNE PART,

ET :

La société BRETI SUN PARK, SAS, au capital social de 1 000,00 euros, dont le siège social est situé à _____, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro SIREN 884 484 775 représentée par son Président/Directeur, _____, dûment habilité aux fins des présentes ; société détenue à 51% par la société See You Sun, société par Actions Simplifiée au capital de 471 016 € sise 4, avenue des Peupliers à CESSON-SEVIGNE et 49% par Energ'iv, société d'économie mixte locale.

Ci-après désigné « l'occupant »,

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

Le projet concerne la location des toitures de la nouvelle salle de tennis, de la nouvelle salle de padel au complexe des 3 raquettes ainsi que la couverture du parking existant dudit site.



Après avoir reçu une manifestation d'intérêt spontanée de la part d'une société, la commune a publié un appel à manifestation d'intérêt concurrent afin de sélectionner l'acteur économique qui se verra consentir une convention d'occupation temporaire dans le respect des articles L2122- 1-1 et suivants du CG3P.

La commune de Thorigné-Fouillard accepte de mettre à la disposition de l'occupant les installations décrites à l'article 1.1 afin d'y installer un ensemble d'équipements photovoltaïques de production d'électricité destiné à être raccordé au réseau public de distribution d'électricité en vue de la commercialisation par l'occupant de l'autorisation de production d'électricité ainsi produite.

ARTICLE 1 – OBJET DU PRESENT CONTRAT

1.1 Localisation de l'occupation

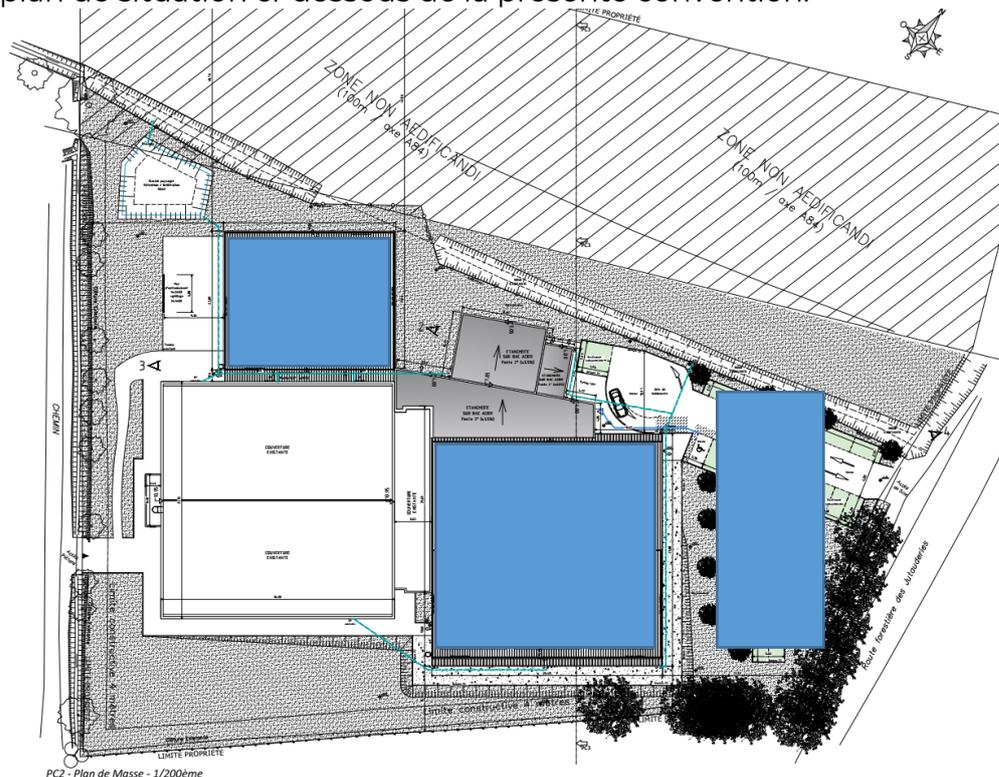
La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé, sous le régime des occupations temporaires du domaine public, à occuper à titre précaire et révocable le bien suivant :

-les emplacements suivants :

Toitures des 2 nouvelles salles de tennis du complexe 3 Raquettes
Toitures des 2 nouvelles salles de padel du complexe 3 Raquettes
Parking et voie d'accès du complexe 3 Raquettes
Adresse : 2, rue Nationale – 35235 THORIGNE-FOUILLARD

Voir plan cadastre ou autre à ajouter – Annexe 1

Cf. plan de situation ci-dessous de la présente convention.



 périmètre de mise à disposition envisagé

1.2 Objet de l'utilisation

L'occupant utilisera les toitures ci-dessus matérialisées pour le développement, la conception, la réalisation et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque ainsi que le parking indiqué ci-avant en ombrières de parking afin de produire et de commercialiser de l'électricité, à l'exclusion de tout autre usage.

L'occupant déclare parfaitement connaître les lieux mis à disposition pour les avoir vus et visités et qu'ils sont conformes à la destination ci-dessus définie.

L'occupant s'interdit d'occuper ou d'encombrer même temporairement tout ou partie du parking mis à disposition sauf nécessité liée à la stricte exécution des travaux de construction ou d'entretien. Elle s'engage en toute hypothèse à prendre toute disposition afin de perturber le moins possible les agents et / ou usagers du site.

1.2 Conditions d'occupation

L'occupant est responsable de l'exploitation et du fonctionnement de ses équipements. L'occupant s'engage à prendre toutes garanties nécessaires au respect de l'environnement dans le cadre de la présente convention.

La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public. En conséquence, l'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou de toute autre réglementation susceptible de conférer notamment un droit au maintien dans les lieux.

L'occupant s'engage à maintenir les lieux en bon état et ne pourra les utiliser que pour l'activité décrite à l'article premier.

Il prend à sa charge l'entretien et les réparations nécessaires au maintien des lieux en l'état. Tous autres travaux ne pourront être réalisés qu'avec l'accord préalable de la commune.

Le cas échéant, la commune se réserve le droit de réclamer, au terme de la convention, le rétablissement aux frais de l'occupant de tout ou partie des lieux dans leur état initial.

Toute mise à disposition du bien au profit d'un tiers est interdite, sauf autorisation expresse et préalable de la commune propriétaire.

Dans le cadre de travaux à caractère urgent, la commune se réserve le droit d'intervenir sans délai sur les lieux, le cas échéant à charge d'indemniser l'occupant en cas de préjudice subi par ce dernier.

1.3 Description des équipements

La centrale photovoltaïque est composée de modules photovoltaïques situés sur une ombrière du parking et sur les toitures des 2 nouvelles salles de tennis et des 2 nouvelles salles de padel.

La puissance installée, la production d'énergie estimée de l'Équipement et sa description technique figureront sur les plans présentés dans l'Annexe 2 de la présente convention.

ARTICLE 2 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet à compter de sa notification par la commune à L'occupant.

Elle est conclue pour une durée de trente (30) ans à compter de la mise en service de la centrale.

Six (6) mois avant le terme de la présente convention les parties se rapprocheront pour convenir ensemble de la prolongation éventuelle de ladite convention

La fixation de cette durée ne fait pas obstacle à ce que la commune en prononce la résiliation, dans les conditions de l'article 14.

ARTICLE 3 – MAITRISE D'OUVRAGE DE L'EQUIPEMENT

Il est expressément entendu que l'occupant a seul qualité de maître d'ouvrage des travaux réalisés en toiture ou sur le parking dans le cadre de la réalisation de l'Ombrière de parking.

Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, l'occupant fait son affaire de la maîtrise d'œuvre du projet, du choix et de la conduite des entreprises appelées à la mise en place de l'installation.

L'occupant veille au respect des règles d'urbanisme et particulièrement de la déclaration préalable.

L'occupant est seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la bonne exécution des travaux que pour prononcer la livraison des équipements.

Pour autant, il est convenu que, durant les travaux d'implantation des installations, un technicien de la commune pourra participer aux réunions de chantier et accéder aux documents d'exécution des entreprises.

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

L'occupant s'engage à :

4.1 Prendre les lieux mis à disposition en l'état où ils se trouvent le jour de la remise, sans pouvoir exiger de la commune de remise en état ou de réparations pendant la durée de la convention.

4.2 Maintenir en bon état d'entretien, de sécurité et de propreté, les équipements et à remplacer si nécessaire, ce qui ne pourrait être réparé.

4.3 Occuper les lieux mis à disposition dans le cadre d'une utilisation normale et conformément à la destination prévue à l'article 1 de la présente convention.

4.4 Aviser la commune immédiatement de toutes dépréciations subies par les équipements dès lors qu'elles pourraient avoir une incidence sur le site supportant l'installation (notamment les toitures) quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

4.5 Ne faire aucune modification des équipements susceptibles de porter atteinte au site ou de perturber la bonne marche des usagers qui l'occupent sans l'autorisation expresse préalable et écrite de la commune.

4.6 Faire son affaire personnelle de l'exploitation des équipements, de manière que la commune ne subisse aucun inconvénient et ne puisse être inquiétée pour cette mise à disposition, pour quelque cause que ce soit.

4.7 A laisser circuler librement les agents et usagers de la commune. Ceux-ci étant informés, le cas échéant, des précautions à prendre pour la préservation des équipements.

4.8 Faire en sorte que son activité telle que définie dans la présente convention ne perturbe pas le fonctionnement du site.

4.9 Respecter l'ensemble de la réglementation applicable au site mis à disposition.

ARTICLE 5 – REALISATION DES TRAVAUX PAR L'OCCUPANT

L'occupant réalisera les travaux inhérents à la réalisation des équipements décrits en article 1.3 de la présente convention.

La commune sera informée au moins quinze (15) jours avant le début de la réalisation des travaux. L'occupant devra informer la commune en cas de retard dans le démarrage ou la livraison des travaux. Toute modification majeure des équipements devra recevoir l'accord préalable de la Commune, propriétaire.

En aucun cas, la Commune ne sera tenue au versement d'une indemnité pour privation de jouissance pendant l'exécution de travaux rendus nécessaires sur le site.

ARTICLE 6 – EXECUTION DE LA MAINTENANCE PAR L'OCCUPANT

L'occupant doit informer la commune des travaux de maintenance qu'elle peut être amenée à effectuer sur les équipements afin de procéder à son maintien en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté.

La commune et son représentant devront être prévenus au moins cinq (5) jours avant le début de la réalisation des travaux, en cas de maintenance préventive, par écrit.

En cas d'intervention non programmée pour maintenance curative, l'occupant s'engage à adresser un mail précédé d'un appel téléphonique à la commune pour l'informer de cette intervention dès qu'elle en aura connaissance.

La Commune aura à charge de prévenir les usagers.

Aussitôt après l'achèvement des travaux, l'occupant devra veiller à ce que tout ce qui encombrerait le site soit enlevé.

ARTICLE 7 – INTERVENTIONS DE LA COMMUNE

La commune peut apporter sur les bâtiments ou sur le parking du site toutes les modifications temporaires nécessaires, sans que l'occupant puisse s'y opposer, notamment, en cas d'opérations de sécurité.

Sauf en cas d'urgence, la commune informera un (1) mois à l'avance l'occupant par courrier, de la nature des modifications apportées au site et de leur durée.

La commune et l'occupant se rapprocheront pour établir ensemble les mesures à prendre pour limiter la gêne éventuelle apportée à l'exploitation des équipements.

Dès lors que l'intervention de la commune aurait pour effet de nuire à l'exploitation des équipements pendant une durée supérieure à cinq (5) jours ouvrés, la commune devra s'acquitter auprès de l'occupant d'une indemnité de compensation de perte de recette calculée de la façon suivante :

Indemnité quotidienne en €/jour de nuisance : ***Production électrique journalière moyenne à la période concernée (kWh) X Tarif d'achat en vigueur (€/kWh)***

La commune s'engage à ne pas installer, sur le parking ou à ses abords, quelque élément que ce soit qui pourrait avoir pour effet de diminuer le rendement de la centrale photovoltaïque.

Toutefois, lorsque, dans le cadre de ses obligations légales en matière de sécurité, accessibilité ou intérêt général, la commune devait intervenir sur ses bâtiments ou sur son parking, la commune prendrait contact avec l'occupant pour mettre en

place des solutions conformes à l'ensemble des intérêts concernés, au besoin par la rédaction d'avenants.

ARTICLE 8 – AUTORISATIONS NECESSAIRES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DES EQUIPEMENTS

L'occupant fait notamment son affaire de l'obtention de toutes autorisations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation de ses équipements.

ARTICLE 9 – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

Le droit consenti à l'occupant sur les ouvrages, constructions et installations à caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice des activités prévues par la présente convention, pour la durée de l'autorisation, ne sont pas constitutifs de droits réels au sens du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

ARTICLE 10 – RESPONSABILITE ET ASSURANCES

Dès la signature de la convention, l'occupant est responsable de la réalisation des équipements et de son exploitation dans le cadre des dispositions du présent contrat.

L'occupant fait son affaire personnelle de tous les risques et litiges pouvant provenir du fait de l'installation de ses équipements, de son fonctionnement et de son exploitation.

En particulier, l'occupant devra contracter toutes assurances de dommages aux biens et de responsabilité civile auprès d'une compagnie d'assurance.

Ces contrats d'assurance devront notamment garantir la responsabilité civile, les risques d'incendie, de voisinage, les dégâts des eaux, d'explosion et électriques, et autres dommages pouvant survenir sur les biens ou espaces mis à disposition. Les polices souscrites devront garantir la commune contre le recours des tiers pour quelque motif que ce soit tiré de l'utilisation des biens ou espaces mis à disposition. A l'expiration de la présente convention de mise à disposition, l'occupant prendra toutes les dispositions pour résilier en temps utile les polices souscrites de sorte que la commune ne soit pas recherchée pour la continuation de ces contrats.

La commune (le Propriétaire) et ses assureurs, renoncent, par la présente convention, aux recours qu'ils pourraient être fondés à exercer contre l'occupant (le Locataire) et ses assureurs par l'application des articles 1302-1732-1733-1734 et 1735 du code civil, dont la responsabilité serait engagée dans la réalisation de dommages matériels, frais et pertes garantis.

A titre de réciprocité, l'occupant (le Locataire) et ses assureurs renoncent par la présente convention, aux recours qu'ils pourraient exercer, par application des Articles 1719 et 1721 du code Civil, contre la commune (le Propriétaire) et ses assureurs dont la responsabilité pourrait se trouver engagée dans la réalisation de dommages matériels, de frais ou de pertes garantis.

ARTICLE 11 – JUSTIFICATION DES ASSURANCES

L'occupant produit à la commune les attestations correspondantes avant l'entrée en jouissance et à chaque reconduction des garanties souscrites.

L'attestation est remise en même temps que la signature de la convention par l'occupant.

La commune pourra, à tout moment exiger de l'occupant, la justification du paiement régulier des primes d'assurances et la communication des polices et de leurs avenants.

Toutefois, cette communication n'engagera en rien la responsabilité de la commune pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avèreraient insuffisants.

ARTICLE 12 – IMPOTS

Tous les impôts et taxes, quels qu'ils soient, liés aux équipements et à leur exploitation, sont à la charge de l'occupant.

ARTICLE 13 – DISPOSITIONS FINANCIERES

Le droit d'occupation est consenti par la commune au bénéfice de l'occupant moyennant le versement d'une redevance annuelle :

13.1 Montant de la redevance

La redevance annuelle d'occupation versée par l'occupant en contrepartie de l'occupation biens ou espaces mis à disposition est fixée à 800 euros HT de la 1^è à la 30^e année incluse. La redevance est assujettie à la TVA.

13.2 Modalités de règlement

La redevance est exigible à compter de la mise en service de la centrale solaire photovoltaïque. Le règlement interviendra, pour la 1^{ère} année, par virement bancaire, dans un délai de 30 jours maximum à compter de la mise en service.

Pour les années suivantes, le règlement interviendra dans les trente (30) jours suivant la réception de l'état liquidatif adressé par la commune à l'occupant. L'occupant se libérera des sommes dues en portant le montant au crédit du compte ouvert à la Trésorerie du _____ :

IBAN	BIC

Dans les cas de cessation d'activité du fait de l'occupant, le loyer de l'année en cours sera dû.

ARTICLE 14 – RESILIATION

14.1 Motif d'intérêt général

La commune peut, pour des motifs tirés de l'intérêt général, résilier unilatéralement la présente convention dans les conditions définies ci-après.

La décision de résiliation ne prendra effet qu'à l'expiration d'un délai de préavis de six (6) mois à compter de sa notification.

En cas de résiliation de la convention avant le terme prévu, pour un motif autre que la faute de l'occupant, l'occupant sera, indemnisé du préjudice né de l'éviction

anticipée.

Le montant de l'indemnité due par la commune à l'occupant sera égal à la somme :
- du montant cumulé des **bénéfices prévisionnels** sur la durée normale résiduelle de la convention à compter de la prise d'effet de la résiliation et compte tenu des données connues et prévisibles, et - la valeur nette comptable des ouvrages à la date de prise d'effet de la résiliation,

- du montant cumulé des **coûts réels, directs et certains, de rupture anticipée** des contrats de fournitures et de prestations passés par l'occupant pour l'exploitation de l'équipement ne pouvant, le cas échéant, être repris par la commune à la suite de cette résiliation.

L'indemnité (majorée, le cas échéant, de toute TVA due au Trésor Public) due à l'occupant en vertu du présent article sera payée dans un délai de trois (3) mois à compter de la prise d'effet de la résiliation.

14.2 Résiliation pour inexécution des clauses et conditions et pour faute

La présente convention d'occupation du domaine public pourra être révoquée par la commune en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions générales ou particulières de la présente autorisation et notamment :

- en cas de fraude ou de malversation,
- en cas de non-paiement d'un seul terme de la redevance, après mise en demeure, - en cas de cession partielle ou totale sans autorisation telle que prévue à l'article 16 de la présente autorisation,
- en cas de non-usage des installations implantées, dans les conditions définies précédemment,
- si la sécurité vient à être compromise par défaut d'entretien des équipements dans les conditions définies par la réglementation en vigueur.

L'inexécution s'entend du non-respect :

- financier de l'engagement du fait de carence dans le paiement des diverses sommes dues au titre des charges, impôts et frais divers,
- juridique des obligations qui incombent au bénéficiaire.

En cas de retrait prononcé pour inexécution des clauses et conditions, l'exercice de cette prérogative n'ouvrira droit à aucune indemnisation du préjudice qui pourrait en résulter pour l'occupant.

14.3 Résiliation pour autres motifs

La commune s'engage à résilier la convention dans l'hypothèse où l'exploitation de la centrale photovoltaïque est non rentable du fait d'un surcoût d'investissement de la centrale lié à des éléments non identifiés en avant-projet, d'une baisse du tarif d'achat ou d'un coût de raccordement trop élevé.

La résiliation de la convention interviendra de plein droit dans les quinze (15) jours qui suivront la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception indiquant laquelle des conditions se trouve réalisée, à l'appui de justificatifs. Dans tous les cas, le sort des équipements est régi par les dispositions de l'article 17 de la présente convention.

ARTICLE 15 – EXECUTION D’OFFICE

Faute pour l’occupant de pourvoir à l’entretien de l’équipement, la commune pourra procéder ou faire procéder à ses frais, à l’exécution d’office des travaux nécessaires au maintien en bon état d’entretien, de sécurité et de propreté, des équipements. L’exécution d’office, intervient après mise en demeure restée sans effet, notifiée à l’occupant d’avoir à remédier aux fautes constatées dans un délai d’un mois (1) mois, sauf cas d’urgence dûment constaté par la commune. Dans ce cas, le coût des travaux d’entretien des équipements est supporté par l’occupant.

ARTICLE 16 – INCESSIBILITE

La présente convention est consentie à titre personnel.

L’occupant déclare être informé que, sauf autorisation de la commune :

-il n'a pas qualité pour autoriser un tiers à occuper le domaine public de la commune,
-il ne peut accorder à des tiers des droits qui excèderaient ceux qui lui ont été consentis par la commune notamment en ce qui concerne la durée et la précarité de l'occupation,

-la présente convention n’est ni cessible ni transmissible, directement ou indirectement, à qui que ce soit, sans l’accord préalable et écrit de la commune.

L’utilisation des lieux par un tiers traduit une inexécution des obligations contractuelles et entraîne une résiliation pour faute prononcée dans les conditions de l'article 14.2.

Toute cession totale ou partielle, ou toute opération assimilée, de la présente convention devra être soumise par l’occupant à l’accord préalable de la commune, sous peine de révocation de l’autorisation, dans les conditions prévues à l’article 14.2 de la présente convention.

La demande d’autorisation de cession sera signifiée par l’occupant à la commune par lettre recommandée avec avis de réception.

L’accord préalable de la commune résultera d’une délibération du conseil municipal. Faute de cette autorisation, notifiée à l’occupant dans un délai de quatre (4) mois à compter de sa demande, celle-ci sera jugée acceptée.

n cas d’acceptation de la cession par la commune, le concessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations de l’occupant découlant de la présente convention.

ARTICLE 17 - DEVENIR DE L'EQUIPEMENT EN FIN DE CONVENTION

L'occupant constituera les provisions nécessaires pour démanteler la centrale en fin d'occupation et pour remettre les espaces confiés dans un état similaire à son état tel que constaté avant la construction de la centrale photovoltaïque par l'état des lieux établi contradictoirement par les deux parties. Le démantèlement devra être terminé avant l'expiration de la COT et sera à la charge de l'occupant.

Néanmoins, un an avant le terme de la convention d'occupation temporaire, la commune pourra informer, par recommandé avec accusé de réception, l'occupant de son éventuel intérêt pour conserver l'installation en l'état.

La Ville récupèrera alors l'ensemble de l'installation **gratuitement** à la fin de la convention. L'occupant pourra exploiter l'installation jusqu'à la fin de la COT (et non réduit de la durée du démantèlement). La Ville se chargera du démantèlement et de la remise en état. Un PV d'état des lieux de sortie sera réalisé à la fin de la COT.

ARTICLE 18 – MODIFICATION – TOLERANCE – INDIVISIBILITE

18.1 Toute modification du présent contrat ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès et ce, sous forme d'avenant.

18.2 Cette modification ne pourra, en aucun cas, être déduite soit de la passivité de l'une ou de l'autre des parties, soit même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, la commune et l'occupant restant toujours libres d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse ou écrite.

ARTICLE 19 – CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention prendra effet dès lors que les conditions suspensives suivantes seront levées :

- Obtention par l'occupant d'une autorisation d'urbanisme,
- Obtention par l'occupant d'un droit d'injection dans le réseau Enedis,
- Validation de l'opération économique en fonction du prix de rachat de l'électricité et du coût d'investissement global de l'opération.

L'occupant s'engage à lever ces conditions suspensives dans les dix-huit (18) mois suivant la signature de la présente convention. La levée des conditions suspensives sera notifiée à la commune par courrier recommandé. En cas de conditions suspensives non levées, la résiliation de la convention interviendra de plein droit dans les quinze (15) jours qui suivront la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception indiquant laquelle des conditions suspensives se trouve non levée, à l'appui de justificatifs.

ARTICLE 20 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, l'occupant fait élection de domicile en son siège et la commune fait élection de domicile en sa mairie.

ARTICLE 21 : ETAT DES LIEUX

Avant l'entrée en jouissance, ainsi qu'à la sortie des lieux, les parties établissent contradictoirement un état des lieux produit en annexe.

ARTICLE 22 – RECOURS CONTENTIEUX

Avant toute saisine d'un juge, les parties s'engagent à se rapprocher pour trouver une solution amiable.

A défaut, les litiges qui pourraient s'élever entre la commune et l'occupant concernant la validité, l'interprétation, l'exécution ou la résiliation de la présente convention relèvent de la compétence du Tribunal Administratif de RENNES.

ARTICLE 23 – PIECES ANNEXES

La présente convention sera complétée par les pièces suivantes :
(Les documents ci-dessous ont valeur contractuelle)

- **Annexe 1** : Plan de situation et référence cadastrale du site concerné,
- **Annexe 2** : Puissance installée, production d'énergie et description technique des équipements,
- **Annexe 3** : Description des emplacements nécessaires au raccordement au réseau Public des Equipements.
- **Annexe 4** : Etat des lieux établi contradictoirement
- **Attestation d'assurance (le cas échéant, contrat d'assurance)**
- **Copie des statuts de l'occupant**

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux.

Fait à _____, le _____

Pour la commune de Thorigné-Fouillard
Le Maire,

Pour l'occupant
Le Président/Directeur,