**PROJET DE CONVENTION D’OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC**

**CONSTITUTIVE DE DROITS REELS**

**-**

**INSTALLATION ET EXPLOITATION D’INFRASTRUCTURES**

**D’OMBRIERES SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES SUR PARKING**

ENTRE

La métropole Européenne de Lille , représentée par .

Désigné ci-après « **Le Propriétaire** » ou « la MEL »,

ET

XXXXXXXXXXX, représentée par XXXXX, autorisé par XXXX

…………………………………………………...

Désigné ci-après « **le Bénéficiaire** » ou « XXXXX ».

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

**PREAMBULE**

Conformément aux dispositions de l’article L.2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, lorsque le titre mentionné à l'article L.2122-1 permet à son Bénéficiaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, l'autorité compétente organise librement 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.

C’est à l’issue de cette procédure que le Propriétaire a retenu le Bénéficiaire et convenu de la mise à disposition à son profit des biens décrits dans les présentes, afin d'y installer un ensemble d'équipements photovoltaïques de production d'électricité.

Le Bénéficiaire a pour activité [●]

Conformément aux articles L.1311-5 à L.1311-8 du code général des collectivités territoriales, les collectivités territoriales peuvent délivrer sur leur domaine public des autorisations d'occupation temporaire constitutives de droits réels en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de leur compétence.

La production d'énergie renouvelable est une opération d'intérêt général au sens de l’article L.1311-5 précité, et la sélection d’un Opérateur, ici dénommé le Bénéficiaire, s’est organisée afin de mettre le parking à disposition et qu'il puisse y financer/installer une installation de panneaux photovoltaïques, produire et vendre l'énergie électrique ainsi produite.

Le Bénéficiaire de ce titre possèdera un droit réel sur les Installations, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalisera pour l'exercice de cette activité.

Ce droit réel confère à son Bénéficiaire, pour la durée de la convention et dans les conditions et les limites précisées dans la présente section, les prérogatives et obligations du propriétaire.

**Article 0 – DÉFINITION**

* Le « Propriétaire » désigne la Métropole Européenne de Lille.
* Le « Bénéficiaire » désigne l’occupant du domaine public pour les sites mentionnés dans la présente convention.
* « L’Immeuble » ou le « site mis à disposition » désigne l’aire ou le parc de stationnement décrit dans la présente convention.
* « Installations » ou les « Ombrières Photovoltaïques », désigne les ouvrages occupant le domaine public.

**Article 1 – DECLARATIONS DES PARTIES**

Le Propriétaire déclare que :

* Il est régulièrement propriétaire de l'Immeuble ou, à défaut, dispose de la jouissance effective des droits et obligations du propriétaire l’autorisant à conclure la présente convention ;
* L’Immeuble ou le site mis à disposition fait partie de son domaine public et destiné à [●] [à compléter selon un descriptif sommaire de l’affectation d’utilité publique des immeubles ou sites objet du contrat] ;
* L’Immeuble ne fait l’objet d’aucun privilège, sûreté, hypothèque ou option d’achat ;
* Les Biens loués ne font actuellement l’objet d’aucune location ou occupation quelconque. Hormis la présence des usagers qui y garent leurs véhicules.

Le Bénéficiaire déclare que :

* il est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont le siège social est localisé à l’adresse indiquée en tête des présentes ;
* il n’est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
* il n’a pas fait et ne fait pas l’objet de mesures visées au Livre VI du Code de commerce, relatif aux difficultés des entreprises et portant sur la procédure de conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire et qu’aucune mesure visant à obtenir la nomination d’un mandataire ad hoc, d’un conciliateur, d’un administrateur judiciaire ou d’un liquidateur en application des textes susvisés, n’est susceptible d’être introduite par un tiers ;
* le Bénéficiaire et ses représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l’autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de la présente convention,
* la signature des présentes et l’exécution de la présente convention ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés de la présente convention. En signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

**Article 2 – OBJET**

La présente convention d’occupation temporaire du domaine public a pour objet de :

- Définir les conditions de mise à disposition du site, ci-après dénommé l’Immeuble, par la MEL, sous les conditions ci-après relatées en vue de l’occupation privative et temporaire du domaine public nécessaire pour la mise en place, le raccordement au réseau public de distribution de l’énergie, la mise en service, l’exploitation et la maintenance, puis le démantèlement d’une centrale solaire photovoltaïque sur ombrières, désignée ci-après les « Installations » ou les « Ombrières Photovoltaïques », à l’exclusion de tout autre usage.

- Définir les droits et obligations des Parties

Il s'agit d'une autorisation d’occupation temporaire (AOT) prévue par les articles L.1311-5 à L.1311-8 du Code général des Collectivités Territoriales (CGCT), délivrée dans les conditions des articles L.2122-1-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

Le Bénéficiaire ne pourra en aucun cas se prévaloir des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce.

L’application de toute disposition relative à la propriété commerciale, ou de toute autre disposition légale ou réglementaire susceptible de conférer au Bénéficiaire un droit au maintien dans les lieux, ou tout autre droit, est formellement exclue par la commune intention des Parties et le statut juridique de l’Immeuble.

**Article 3 – DESIGNATION DES EMPLACEMENTS MIS À DISPOSITION**

La présente convention est accordée sur le(s) site(s) suivant(s) délimité(s) sur le plan annexé à la présente.

L’emplacement retenu pour les Installations est le suivant :

* Adresse : [●]
* Configuration : [●]

La convention porte sur les parties de parcelles ou parcelles listées ci-après :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N° de parcelle | Adresse | site | Propriétaire |
| [●] |  |  |  |
| [●] |  |  |  |

**Article 4 – INSTALLATIONS EDIFIÉES PAR LE BÉNÉFICIAIRE**

Le Bénéficiaire s’engage ici expressément à n’occuper l’Immeuble que pour édifier puis exploiter, et enfin démanteler, des Installations en nature d’ombrières photovoltaïques, dont un plan d’implantation figure en Annexe [●]. Ceci en prenant compte de l’article 9 de la présente convention.

Ces Installations couvriront [●] m² de surface en élévation correspondant à [●] m² d’emprise au sol. Elles seront composées de [●] modules représentant une puissance de [●] kilowatts.

Afin de mettre en œuvre son projet d’Ombrières photovoltaïques, le Bénéficiaire :

* Concevra ou fera concevoir l’ensemble des Installations ;
* Réalisera ou fera réaliser les travaux de mise en place, y compris l'ensemble des équipements de régulation, de contrôle et de raccordement au réseau électrique ;
* Assurera ou fera réaliser la maintenance des Installations afin de les maintenir dans un état normal d'utilisation pendant la durée de la convention ;
* Démantèlera ou fera démanteler les Installations à la fin de l’occupation de l’Immeuble.

Le Bénéficiaire est autorisé à déposer auprès des autorités administratives compétentes toutes demandes, déclarations préalables et autorisations nécessaires ou utiles aux études et à la réalisation et à l’exploitation du projet (urbanisme, environnement, énergie, industrie, raccordement électrique, etc.).

**Conditions d’exécution des travaux**

Le Bénéficiaire est maître d’ouvrage de l’exécution des travaux.

Il réalise à ses risques et périls les travaux sans porter atteinte à la destination du domaine occupé.

Le Bénéficiaire réalisera les travaux inhérents à la réalisation des installations du Projet prévues à l’annexe [●] de la présente convention dans un délai de [●] mois à compter de la levée des conditions suspensives prévues à l’article [●].

Le Bénéficiaire devra avertir le Propriétaire par lettre simple, [●] mois au moins avant le début des travaux de construction des Installations.

Les Parties se rapprocheront et conviendront des modalités pour que soit assurée une parfaite coordination sur les travaux de mise en place des installations du projet.

Nota :

Afin d’assurer cette coordination des travaux, la MEL est susceptible de solliciter de la part du bénéficiaire les actions, partage d’informations ou éléments suivants.

Exemples :

La MEL sera invitée aux réunions de chantier et sera destinataire des comptes rendus de réunion afin de suivre l’avancement des travaux.

La constatation de l’achèvement des travaux donnera lieu à l’établissement d’un procès-verbal (ou attestation d’installation) signé par la MEL et le Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire transmettras des documents, justificatifs, données relatives à l’avancement des travaux.

Le Bénéficiaire devra informer la MEL en cas de retard dans le démarrage ou la livraison des travaux.

Le Bénéficiaire devra apporter la preuve que les fondations à réaliser sur l’Immeuble n’affectent pas la bonne tenue de la voirie. À ce titre, le Bénéficiaire devra donner sans délai à la MEL, par courrier simple, les informations relatives à la profondeur des emprises et toutes les notes de calcul relatives aux fondations à réaliser.

**Article 5 – DROITS REELS IMMOBILIERS**

Par les présentes, la MEL confère au Bénéficiaire des droits réels immobiliers sur les Installations qu’il y aura édifiés, dans les conditions des articles L. 1311-5 du CGCT et suivants.

À ce titre, les présentes feront l’objet d’une publication au fichier immobilier du lieu de situation de l’immeuble. Les droits réels consentis au Bénéficiaire s’étendent uniquement sur l’emprise d’implantation des Installations définie en Annexe [●] et non sur la totalité des parcelles cadastrées section [●].

Les droits réels immobiliers, ainsi qu’il est précisé à l’article L. 1311-6-1 du CGCT, ne peuvent être hypothéqués que pour garantir les emprunts contractés par le Bénéficiaire en vue de financer la réalisation, la modification ou l’extension des installations.

Précision étant ici faite que les hypothèques sur lesdits droits et biens s’éteignent au plus tard à l’expiration des présentes, et cela quel qu’en soient les circonstances et les motifs. À ce titre, le Bénéficiaire s’oblige ici expressément à informer ses créanciers éventuels, sans que la MEL ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

Le cas échéant : Description des servitudes applicables au projet.

**Article 6 – CONDITIONS D’OCCUPATION**

Le Bénéficiaire jouira de l’Immeuble raisonnablement, sans que cela n’engendre de nuisance au voisinage.

**Destination**

L’autorisation objet des présentes est destiné à l’édification, l’exploitation, puis le démantèlement d’ombrières photovoltaïques.

Le Bénéficiaire déclare et s’engage ici expressément à ce que les Installations ne gênent en aucune manière l’affectation initiale de l’Immeuble, à savoir le stationnement de véhicules.

Le Propriétaire pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier notamment les

conditions d’occupation et d’utilisation du domaine public.

**Autorisations**

Le Bénéficiaire fait son affaire de l’obtention de toutes les autorisations nécessaires à l’édification des Installations sur l’Immeuble.

**État des lieux d’entrée**

L’immeuble objet des présentes étant un terrain nu en nature d’aire ou parc de stationnement public sur lequel seront édifiées des Installations ayant un ancrage au sol, il sera procédé à un état des lieux par acte d’huissier aux frais exclusifs du Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux et de les accepter en l’état, renonçant à réclamer toute indemnité, pour quelque motif que ce soit, notamment en cas d’erreur, défaut, non-conformité des lieux avec une règlementation quelconque.

**Exploitation des INSTALLATIONS**

L’exploitation des Installations est l’affaire personnelle du Bénéficiaire, sans que la MEL ne soit jamais inquiétée ni recherché à ce sujet.

Le Bénéficiaire assure la propreté des Installations et leur sécurité. À cette fin notamment et sans que ce soit exhaustif, le Bénéficiaire devra prévoir un système de gestion des eaux pluviales et fixera l’ensemble des équipements électriques sur pylônes.

Le Bénéficiaire s’engage à respecter l’ensemble de la législation qui s’applique en pareille matière (environnement, sécurité, etc).

En outre, tous les frais éventuels relatifs à l’alimentation et au raccordement des Installations seront à la charge exclusive du Bénéficiaire.

**Cession – sous-occupation**

La présente convention est consentie au Bénéficiaire à titre personnel.

Conformément à l’article L. 1311-6 du CGCT, Les installations et les droits réels attachés aux présentes ne peuvent être cédés, ou transmis dans le cadre de fusion, absorption ou scission de sociétés, pour la durée de validité du titre d’occupation restant à courir, y compris dans le cas de la réalisation de la sûreté portant sur lesdits droits et biens qu’après accord préalable et exprès de la MEL et en vue d’une utilisation compatible avec l’affectation publique de l’Immeuble occupé.

Dans cette hypothèse, le Bénéficiaire s’oblige ici expressément à informer sans délai la MEL de telles intentions par lettre recommandée avec avis de réception. Après s’être conformé aux obligations imposées par les articles L. 2122-1-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la MEL fera part au Bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception de son autorisation ou de son refus quant à cette cession.

Le silence de la MEL au terme d’un délai de six mois à compter de la réception de la lettre recommandée envoyée par le Bénéficiaire vaut refus de la cession.

**Travaux – Réparation – Maintenance – Remplacement des Installations**

Compte tenu des droits réels attachés aux présentes, le Bénéficiaire fera son affaire personnelle du maintien en bon état des Installations, de tous les travaux, toutes les réparations ou autres maintenances s’agissant des Installations qu’il aura édifiés sur l’Immeuble, sans que la MEL ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet. En particulier, le Bénéficiaire s’assure tout au long de l’occupation de l’Immeuble de la protection des usagers et des véhicules contre tous risques (électriques, incendie, chutes, etc.) liés à la présence des Installations.

Avant toute intervention et hors cas d’urgence, le Bénéficiaire devra au préalable en informer la MEL dans un délai de [●] jours avant l’intervention.

Toute intervention par le Bénéficiaire sur les Installations ne doit en aucun cas être réalisée sans un échange préalable avec les services de la MEL. À l’occasion de cet échange, les Parties détermineront les conditions d’intervention sur les Installations, en cherchant à minimiser la gêne pour les usagers de l’aire ou parc de stationnement.

En fin d’intervention, le Bénéficiaire s’engage à enlever tous les biens meubles (matériels, outillage, etc) présents sur les emplacements utilisés et le cas échéant, à les remettre en état si ces derniers ont subi des dommages du fait des interventions du Bénéficiaire (que ce soit au moment de l’installation des Installations ou pendant toute la durée des présentes).

En outre, il est ici expressément indiqué que le recyclage, le remplacement, l’étanchéité de chaque élément des Installations sont l’affaire personnelle du Bénéficiaire, sans que la MEL ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

**Conditions spécifiques :** Selon les caractéristiques du site, la MEL est susceptible d’imposer au Bénéficiaire des conditions d’occupation spécifiques garantissant la compatibilité entre l’affectation initiale du site et les Installations projetées.

**Autres obligations du Bénéficiaire**

Le Bénéficiaire s’oblige à :

* Prendre en charge les coûts de développement, conception, installation, raccordement, maintenance, exploitation et démantèlement des Ombrières photovoltaïques ;
* Informer la MEL immédiatement de toutes dépréciations subies par les Installations, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent ;
* Laisser circuler librement les agents de la MEL et entreprises missionnées par elle, ceux-ci étant informés, le cas échéant, des risques et précautions à prendre pour la préservation des Installations ;
* Laisser circuler librement les usagers de l’aire ou parc de stationnement, conformément à l’affectation initiale de l’Immeuble. Sous réserve de l’accord de la MEL, des restrictions peuvent toutefois être mises en place lors des travaux ou des opérations de maintenance et réparation.

**Article 7** **COMMUNICATION DES DONNEES – INFORMATIONS**

La MEL pourra communiquer sur les caractéristiques principales des installations et la quantité d’énergie produite. À ce titre, les informations de production d’électricité photovoltaïque seront transmises périodiquement par le Bénéficiaire à la MEL.

Le Bénéficiaire transmettra à la MEL, au plus tard le … de chaque année, un compte rendu annuel de l’activité des équipements photovoltaïques de l’année écoulée.

Ce compte rendu annuel comprendra au moins :

• Les décomptes annuels détaillés, relatifs aux équipements photovoltaïques (au moins le nombre de kilowatts heure produits, la puissance installée, la proportion de l’énergie injectée sur le réseau public de distribution et la proportion autoconsommée individuellement ou collectivement). Les informations devront notamment porter sur la clôture de l’année N-1 et la prévision des années N et N+1. Par ailleurs, sur demande du de la MEL, le Bénéficiaire fournira autant que nécessaire un état, le cas échéant détaillé, de la production des équipements photovoltaïques.

• Et sans qu’elle soit exhaustive, la liste des interventions techniques (entretien, maintenance et grosses réparations, nettoyage, …) effectuées sur les équipements photovoltaïques, les difficultés rencontrées, les sinistres subis, ….

La MEL aura le droit d’utiliser tout ou partie des éléments d’information contenu dans le compte rendu annuel du Bénéficiaire pour ses besoins propres, y compris pour de la communication ou de l’information.

La MEL est susceptible de se rapprocher du Bénéficiaire afin de solliciter la production de nouvelles informations et données.

**Article 8 – DUREE DE LA CONVENTION**

**Caractère précaire, temporaire et révocable de l’occupation du domaine public.**

Conformément aux articles L. 2122-2 et L. 2122-3 du CG3P, la présente COT ne peut avoir qu’un caractère précaire, temporaire et révocable à tout moment dans les conditions ci-après.

**Durée**

La présente COT est consentie et acceptée pour une durée ferme de [●] ANNEES, durée fixée en considération de la durée d’amortissement des investissements et des dépenses de fonctionnement pour les besoins liés à l’exploitation des Installations.

La date de prise d’effet des présentes sera celle du lendemain de la réception de la notification par lettre recommandée avec avis de réception de la constatation de la levée des conditions suspensives mentionnées à l’article 9.

La MEL informe ici expressément le Bénéficiaire qu’il ne bénéficie d’aucun droit à renouvellement, d’aucun droit à maintien dans les lieux, ni à tacite reconduction. En conséquence, les présentes prendront fin à l’expiration du terme indiqué ci-dessus, sauf fin anticipée dans les conditions ci-après.

Vingt-quatre (24) mois avant le terme de la COT, les Parties se rencontreront, à l’initiative de la partie la plus diligente, afin de rediscuter les conditions de fin de la COT. Ils s’engagent ainsi notamment à évoquer la situation de la centrale et à discuter de leurs intentions respectives pour l’application de l’article 12 des présentes.

La COT pourra éventuellement faire l’objet d’une prorogation.

Dans ce cas, et sous réserve d’un accord du Propriétaire, la COT se poursuivra aux conditions en vigueur au jour de la prorogation, selon les termes prévus par la COT initiale.

La COT ne pourra être modifiée que par avenant écrit approuvé par les deux parties.

**Article 9 – CONDITIONS SUSPENSIVES**

Nota :

Les conditions suspensives ici listées renseignent les candidats sur les conditions suspensives généralement proposées dans le cadre d’une convention d’occupation temporaire du domaine public en vue de la réalisation d’un projet d’installations d’ombrières photovoltaïques.

Elles sont mentionnées à titre indicatives et sont donc susceptibles d’être complétées selon les spécificités des projets, des sites, des candidats à l’occupation. Il est demandé aux candidats de compléter cette partie et le reste du document.

L’effet de la présente COT est suspendu à la réalisation des faits et actes suivants :

* Division cadastrale ou transmission à la MEL d’un plan de masse d’implantation du projet d’ombrières photovoltaïques : Le Bénéficiaire fera réaliser la ou les divisions cadastrales permettant d’identifier l’emprise des INSTALLATIONS sur les parcelles cadastrées XXX XXXX, si cela est nécessaire.
* Étude de faisabilité : Que le projet du BÉNÉFICIAIRE fasse l’objet d’une étude de faisabilité permettant d’en établir la faisabilité technique et juridique, ainsi que sa viabilité économique.

Ladite étude de faisabilité sera dirigée par le BÉNÉFICIAIRE, à ses frais exclusifs et devra notamment comprendre les points suivants :

 - Choix de l’emplacement des Installations,

 - Étude du gisement solaire du site et des conditions d’évacuation de la production électrique,

- Détermination de la surface de terrain nécessaire à la construction et à l’exploitation des Installations,

- Préparation et transmission de tous documents en vue de l’obtention des autorisations nécessaires,

- Etude de raccordement au réseau public d’électricité,

L’étude de faisabilité sera conduite sous la seule responsabilité du BÉNÉFICIAIRE, lequel sera seul propriétaire des résultats obtenus. LA MEL donne ici expressément au BÉNÉFICIAIRE son accord pour la réalisation de l’étude de faisabilité et le dépôt de toute demande d’autorisation nécessaire à la réalisation des Installations.

Selon les résultats obtenus par l’étude de faisabilité, le BÉNÉFICIAIRE prendra seul la décision de lancer le projet. Si le BÉNÉFICIAIRE estime que le projet ne peut être lancé, il devra transmettre à la MEL une étude technico-économique [[1]](#footnote-1) démontrant l’absence de faisabilité au sens des textes suivants :

* Décret n° 2024-1023 du 13 novembre 2024 portant application de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables
* Tout autre texte paru ou modifié après la signature de la présente convention.

- l'obtention des autorisations nécessaires, purgé de tout recours et retrait, correspondant à la réalisation du projet d'installation solaire ;

- la conclusion par le Bénéficiaire d'une convention de raccordement avec le gestionnaire de réseau public de distribution d'électricité ou tout autre accord actant de la réalisation actuelle ou future, mais certaine du raccordement de la centrale solaire ;

* XXXX Toutes autres conditions suspensives proposées par la MEL et les candidats retenus selon les spécificités du projet.

**Date d’effet et réalisation des conditions suspensives**

1° Levée de la condition relative à l’étude de faisabilité

La réalisation de la condition suspensive relative à la réalisation de l’étude de faisabilité devra intervenir au plus dans les 7 mois suivant la signature de la présente COT par le Bénéficiaire laquelle sera constatée par lettre recommandée avec avis de réception que le Bénéficiaire notifiera obligatoirement à la MEL.

À défaut de levée de cette condition suspensive dans le délai prévu, la présente COT sera réputée caduque et nulle. Les Parties seront libérées de leur engagement, sans indemnité de part et d’autre.

2° Levée de l’ensemble des conditions suspensives

La réalisation de l’ensemble des conditions suspensives devra intervenir au plus tard dans les 13 mois suivants la signature de la présente COT par le Bénéficiaire, laquelle sera constatée par lettre recommandée avec avis de réception que le Bénéficiaire notifiera obligatoirement à la MEL.

La présente COT prendra alors effet au lendemain de la réception de cette notification.

Ladite notification constituera l’Annexe XX qui sera insérée aux présentes dès réception.

À défaut de levée desdites conditions suspensives, la présente COT sera réputée caduque et nulle.

Les Parties seront libérées de leur engagement, sans indemnité de part et d’autre.

Les prestations et frais engagés et mises en œuvre par le Bénéficiaire dans le cadre de la présente convention à défaut de levée des conditions suspensives ne donnent lieu à aucune indemnité.

**Article 10 – CONDITIONS FINANCIERES**

**Redevance**

Le Bénéficiaire s’engage à s’acquitter auprès la MEL d’une redevance, conformément à l’article 2125-1 du CG3P, pour occupation du domaine public.

La redevance pour la présente COT comprend deux parts :

- une part fixe à hauteur de XXXX €/m² calculée en fonction de l’emprise au sol en m² des

Installations,

- une part variable correspondant à XXX % du chiffre d’affaire annuel Hors Taxes.

Nota :

Clause chapeau pour l’ensemble des conventions ayant pour objet « INSTALLATION ET EXPLOITATION D’INFRASTRUCTURES D’OMBRIERES SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES SUR PARKING » contractées par le même occupant :

En complément des dispositions présentées dans ce projet de COT, il est à noter que la MEL prévoit l’instauration d’un mécanisme de dégressivité de la redevance perçue par le propriétaire, ceci en fonction du nombre de projet réellement développé.

Si la levée des conditions suspensives dédiées aux études de faisabilités de l’ensemble des conventions d’occupations, sont réalisées dans les délais prévus par les conventions et dont le taux d’engagement de réalisation des projets dépasse 75% (déduction faites des sites dont les études prouvent la non rentabilité d’un projet tel qu’indiqué à l’article 9), le propriétaire sera ouvert à une potentielle bonification de la valeur financière des redevances, en faveur de l’occupant, de l’ordre de -50%.

Au contraire, si la levée des conditions suspensives dédiées aux études de faisabilité de l’ensemble des conventions d’occupations, sont réalisées dans les délais prévus par les conventions et dont le taux d’engagement de réalisation des projets est inférieur à 25% (déduction faites des sites dont les études prouvent la non rentabilité d’un projet tel qu’indiqué à l’article 9), le propriétaire prévoira l’augmentation de la valeur financière des redevances, de l’ordre de +50%.

Ceci dans le respect des principes énoncés dans l’AMI, à savoir que La redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public tient compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation. Article L. 2125-3 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP).

Le Bénéficiaire justifiera de son chiffre d’affaires par la production d'une copie d’un rapport annuel de production d’énergie des Installations permettant le calcul de la part variable (quantité d’énergie produite mentionnée dans le rapport multipliée par le tarif de rachat fixé par la commission de régulation de l’énergie).

**Indexation**

À compter de la deuxième année de prise d’effet des présentes, la part fixe de la redevance due par le Bénéficiaire fera l’objet d’une révision annuelle calculée en fonction de l’évolution de l’indice du coût de la construction (ICC) publié par l’INSEE connu au 1er janvier de chaque année civile.

L’indice de référence sera celui qui correspondra au XXX.

**Modalités de paiement**

La part fixe de la redevance sera exigible annuellement et par avance, les 1er Janvier de chaque année civile. La part variable de la redevance sera également exigible les 30 mars de chaque année civile pour le chiffre d’affaire de l’année N-1.

Les parts de redevance sont payables XXXX

À l’arrivée du terme ou dans l’hypothèse d’une fin anticipée des présentes, la redevance due par le Bénéficiaire le sera pour l’année entière.

En vertu de l’article L.2125-5 du CG3P, en cas de retard de paiement de ladite redevance les sommes restant dues sont majorées d’intérêts moratoires au taux légal.

**Fiscalité de l’occupation**

Le Bénéficiaire fera son affaire personnelle de tous les impôts, taxes et contributions fiscales dont pourraient être frappés l’Immeuble compte tenu de l’occupation du Bénéficiaire et des Installations.

**Taxe de Publicité Foncière**

En vertu des articles 680 et 1048ter du Code Général des Impôts (CGI), la présente

COT sera taxé à concurrence d’un droit fixe de CENT VINGT CINQ EUROS (125,00 €) et dont la charge exclusive incombe au Bénéficiaire.

**Article 11 – RESPONSABILITE ET ASSURANCES**

**Responsabilité**

Le Bénéficiaire est responsable des Installations et de leur exploitation, il est responsable à l’égard de la MEL et des tiers de tout dommage causé par son occupation de l’Immeuble ou par les Installations qu’il y édifiera.

La responsabilité de la MEL ne saurait être engagée en raison de tout incident ou dommage de toute nature qui pourrait survenir au cours des présentes concernant l’Immeuble dont elle est l’objet, ainsi que sur les Installations édifiés par le Bénéficiaire, sauf à démontrer que le dommage est survenu du fait d’un défaut apparu sur l’Immeuble concerné.

La MEL ne garantit pas le Bénéficiaire et décline toute responsabilité, notamment dans les cas suivants :

* En cas de vol, cambriolage, tentative de vol ou de cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait dont le Bénéficiaire pourrait être victime, le Propriétaire n’assumant aucune obligation de surveillance des Installations ;
* En cas d'interruption, dans le service des réseaux de l’Immeuble, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services, provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure ;
* En cas d'accident pouvant survenir du fait de la présence des Installations. Le Bénéficiaire prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Propriétaire, soit des tiers, sans que le Propriétaire ne puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;
* En cas de dégâts causés aux Installations et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité, ou inondations par refoulement des canalisations souterraines ou autre ;
* En cas de dégâts causés aux Installations et aux objets s'y trouvant par un tiers, y compris s’il s’agit d’un usager de l’aire ou du parc de stationnement.

Le Bénéficiaire devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du Propriétaire.

Il est en outre ici précisé que le Bénéficiaire ne pourra exercer aucun recours contre la MEL en cas d’acte délictueux dont pourrait être victime l’Immeuble donné à occupation et les Installations, et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

**Assurances**

*GENERALITES*

Le bénéficiaire renonce à tout recours contre la MEL, sauf en cas de faute de la MEL, et fait renoncer à recours ses assureurs.

En aucun cas, le bénéficiaire ne pourra opposer à la MEL un défaut d’assurance, un plafond de garantie insuffisant, une absence de garantie ou un montant de franchise.

Les attestations d’assurance seront transmises le 1er trimestre de chaque année civile ou à tout moment sur demande de la MEL ; elles devront impérativement préciser :

* le nom et l’adresse de l’assureur ;
* le numéro de police ;
* le nom et les coordonnées du lauréat ;
* le type de risques garantis ;
* les activités couvertes ;;
* la durée de validité de l’attestation ;
* les plafonds de garanties ;
* Le montant de franchise
* la renonciation à recours.

 *ASSURANCE DE GARANTIE DECENNALE*

Même pour le cas où celle-ci ne serait pas obligatoire, le bénéficiaire s’engage à disposer d’une assurance de garantie décennale qui couvrira les dommages causés par les défauts de construction ou les dégâts de malfaçons qui peuvent survenir pendant les 10 ans suivant la fin des travaux contre les problèmes et qui pourraient rendre l'installation impropre à l'usage ou compromettre sa solidité.

*ASSURANCE DE DOMMAGES AUX BIENS*

Le bénéficiaire assure la centrale dont il est responsable pour les dommages causés, notamment par incendie et ou surchauffe, explosion, dégâts de eaux, vol …

*ASSURANCE DE RESPONSABILITE CIVILE*

Le bénéficiaire devra être garanti au titre de sa responsabilité civile professionnelle pour toute conséquence pécuniaire suite à des dommages subis par des tiers ou par la MEL, qu’ils soient corporels, matériels, immatériels consécutifs ou non, et dont il serait responsable au titre de son activité, ses biens ou ceux qu’il détient ou mis à sa disposition (dont les centrales), ses agents ou tout préposé.

Cette assurance devra être souscrite pour la durée de la présente convention.

*ASSURANCE PERTES D’EXPLOITATION*

Le bénéficiaire fait son affaire de la souscription, non obligatoire, d’une assurance de pertes d’exploitation pouvant survenir en cas de panne ou de dysfonctionnement.

En cas de sinistre survenu par cas fortuit ou de force majeure, tel que défini par la jurisprudence, le Bénéficiaire sera tenu de procéder à la remise en état des Installations à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours, étant ici précisé que les indemnités d’assurances font l’objet d’un acte de délégation au bénéfice de l’organisme financier porteur du projet de construction.

 .

**Article 12 – FIN DE LA COT AU TERME PREVU – MODALITES DE DEMANTELEMENT ET DE REMISE EN ETAT**

Une visite est organisée aux frais du Bénéficiaire et en présence du Propriétaire douze mois au moins avant le terme du contrat. Cette visite devra permettre de déterminer l’état des équipements photovoltaïques et leur niveau de performance

Conformément aux dispositions prévues par l’article L1311-7 du CGCT, le Bénéficiaire est tenu, en fin d’occupation et quel qu’en soit le motif, de démolir les Installations et toutes constructions et installations de caractère immobilier édifiés y afférent par lui ou à ses frais sans prétendre à aucune indemnité de la part de la MEL.

Option (selon l’ampleur du projet proposé, la MEL est susceptible de solliciter la constitution d’une garantie financière affectée au démantèlement des Installations en fin de contrat) :

Exemple de clause : Le Bénéficiairedevra alors justifier de la constitution d’une garantie financière auprès d’une banque de son choix afin de s’assurer de disposer des fonds nécessaires pour le démantèlement.

Le Bénéficiaireaura l’obligation de recycler, de faire recycler ou de réutiliser les panneaux selon les dispositions réglementaires en vigueur ou de faire une autre proposition de valorisation ou de recyclage plus vertueuse au Propriétaire.

Ces travaux de démantèlement et de remise en état du sol devront être achevés avant la date d'expiration de la COT. Un état des lieux contradictoire sera alors signé entre les parties à l'issue de ces travaux de remise en état, afin de constater leur bon achèvement.

**Possibilité de transfert de la propriété des Installations**

Toutefois, le Bénéficiaire pourra proposer avec l’accord de la MEL, le transfert de la propriété des Installations à la MEL à la date d’expiration de la COT. Cet accord devra survenir au moins 6 mois avant l’expiration de la COT, faute de quoi l’obligation de démantèlement et remise en état prévue au présent article s’appliquera.

Conformément à l’article L. 1311-7 du CGCT, les Installations, constructions et installations de caractère immobilier dont le maintien à l'issue du titre d'occupation a été décidé deviendront de plein droit et gratuitement la propriété de la MEL francs et quittes de tous privilèges et hypothèques.

Les installations devront alors être en bon état de fonctionnement. Le Bénéficiaire devra être en capacité de produire l’ensemble des rapports de maintenance préventive, des dossiers des Installations exécutés (DOE) ainsi que des rapports d’intervention et réparations qui ont été effectués sur les Installations à la MEL.

**Article 13 – TERME ANTICIPE DE LA COT**

Hors le cas de la résiliation pour motif d’intérêt général, le Bénéficiaire ne pourra prétendre à indemnisation.

*Résiliation pour détérioration graves des Installations.*

Si l’Immeuble mis à disposition vient à être détruits en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, émeute, cas fortuit ou force majeure, ou par tout autre cause indépendante de la volonté du Propriétaire le contrat est résilié de plein droit, sans que le Propriétaire soit obligé de reconstruire l’Immeuble ou d'indemniser le Bénéficiaire. Celui-ci ne peut pas demander la reconstruction.

Cette résiliation sera exécutoire de plein droit dans un délai de 15 jours après décision prise d’un commun accord entre les Parties sur la résiliation.

En cas de sinistre partiel sur l’Immeuble appartenant au Propriétaire et supportant la structure photovoltaïque les Parties conviennent de se revoir afin de déterminer la suite à donner au contrat.

*Résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général à l’initiative du Propriétaire*

Le Propriétaire peut, pour des motifs d’intérêt général, résilier la Convention unilatéralement dans les conditions définies ci-après.

La résiliation devra être précédée d'un préavis de 6 mois notifié au Bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, avant la date de prise d'effet de la résiliation.

Dans cette hypothèse, les installations sont démantelées par le Bénéficiaire, qui aura droit à une indemnité de résiliation couvrant son préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée conformément aux dispositions de l’article L1311-7 du code général des collectivités territoriales.

Cette indemnité sera calculée, le cas échéant, sur la base des critères suivants et selon la jurisprudence en vigueur au moment de la résiliation :

* Le manque à gagner pour le Bénéficiaire 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 de la Convention et la fin du contrat conclu par le Bénéficiaire pour la revente de l’électricité
* La prise en compte des investissements non encore amortis à la date de la résiliation
* Les conséquences pécuniaires liées à la rupture des contrats que le Bénéficiaire aurait conclus pour l’exploitation, le financement et la maintenance des Installations.

Il appartiendra alors au Bénéficiaire de délivrer à la MEL tous les documents comptables et budgétaires certifiés par une autorité compétente à cet effet lui permettant de connaître très précisément l’indemnité de résiliation évoquée.

Cette indemnité sera réglée au Bénéficiaire à la prise d'effet de la résiliation, soit à la date d'achèvement des travaux de démantèlement.

*Résiliation pour faute – clause résolutoire*

Le Propriétaire peut résilier la COT pour faute aux torts du Bénéficiaire, après mise en demeure restée infructueuse plus de quatre (4) mois lorsque notamment :

a) l'utilisation de l’aire ou parc de stationnement est gravement compromise du fait de la présence des Installations ou de leur état ;

b) le Bénéficiaire ne s'est pas acquitté de ses engagements,

c) le Bénéficiaire ne respecte pas les obligations relatives à la sécurité ;

d) le Bénéficiaire ne respecte pas ses obligations d'entretien inscrites dans la COT ;

e) le Bénéficiaire s'est livré, à l'occasion de l'exécution de la COT, à des actes frauduleux, ou s’il fait l'objet d'une interdiction d'exercer une profession industrielle ou commerciale.

f) en cas de non-paiement d’un seul terme de la redevance, après mise en demeure,

g) en cas de non-usage des installations implantées

De manière générale, et sans que la liste précédemment décrite ne soit exhaustive, le Propriétaire pourra solliciter la résiliation de la COT aux torts du Bénéficiaire en cas de non-respect des conditions et obligations prévues par le présent contrat.

La mise en demeure doit être notifiée par écrit et assortie d'un délai de quatre (4) mois à compter de sa notification pour se conformer aux obligations de celle-ci ou pour présenter ses observations.

La décision de résiliation doit préciser que cette dernière est prononcée aux torts du Bénéficiaire. La résiliation de la COT ne fait pas obstacle à l'exercice des actions civiles ou pénales contre le Bénéficiaire.

Conformément à l’alinéa 4 de l’article L. 1311-7 du CGCT, 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 du Propriétaire 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. Cette notification peut être effectuée avant la fin de la mise en demeure mentionnée ci-dessus.

Comme précisé en préambule de l’article 13, la résiliation de la COT pour faute n’ouvre pas droit à indemnisation au profit du Bénéficiaire.

*Résiliation pour défaut d’occupation – non réalisation des Installations*

En cas de levée des conditions suspensives visées à l’article 9 de la présente convention, mais en l’absence de démarrage des travaux d’édification des Installations dans un délai de 6 mois après la levée des conditions suspensives, la MEL pourra décider de résilier la convention sans aucune indemnité pour le Bénéficiaire.

En cas d’arrêts du chantier d’édification des Installations supérieurs à 4 mois en cumulé, la MEL pourra décider de résilier la convention sans aucune indemnité pour le Bénéficiaire.

En cas d’édification des Installations sur moins de 50% de la superficie de l’aire ou du parc de stationnement, calculée selon les modalités de l’article 1 du décret n° 2024-1023, la MEL pourra décider de résilier la convention sans aucune indemnité pour le Bénéficiaire. Toutefois, cette disposition ne trouve pas à s’appliquer si l’étude de faisabilité mentionnée à l’article 9 démontre qu’il est impossible, au sens du décret n° 2024-1023, de réaliser les Installations sur 50% de la superficie.

Dans les 3 cas ci-dessus, le Bénéficiaire sera alors redevable d’une indemnité envers la MEL couvrant :

* Les frais de remise en état du site et démantèlement des Installations non achevées.
* Le préjudice relatif à l’immobilisation du domaine public. L’indemnité relative à cette immobilisation du domaine public pour la mise en œuvre du projet du Bénéficiaire est fixée forfaitairement à 3000 euros.

**Article 14 – PROPRIETE DES DOCUMENTS ET CONFIDENTIALITE**

Toutes les études et tous les documents établis en application de la COT par le Bénéficiaire ou ses sous-traitants demeurent la propriété du Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers, sans accord préalable, les documents relatifs à la présente COT qui pourraient lui être confiés lors des échanges avec le Propriétaire.

Réciproquement le Propriétaire s’engage à ne pas communiquer aux tiers, sans accord préalable, d’informations relatives à la centrale dont il pourrait avoir connaissance dans le cadre des échanges intervenant entre eux.

Les Parties sont tenues au secret professionnel et à l'obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits, informations, études et décisions dont elles auront connaissance au cours de l'exécution de la COT. Elles s'interdisent toute communication écrite, verbale sur ces sujets et toute remise de documents à des tiers, même dans le cadre de formation, sans l'accord écrit préalable de l’autre partie.

**Article 15 – REGLEMENT DES LITIGES**

Tout différend entre les parties signataires à l’occasion de l’interprétation d’une disposition ou de l’exécution de la présente convention fera l’objet d’un règlement amiable.

À défaut, la partie la plus diligente pourra saisir le tribunal administratif de Lille.

**Bloc signature**

Sont annexées ci-après à la présente Convention d’Occupation Temporaire les :

ANNEXE

ANNEXE

ANNEXE

ANNEXE

1. L’étude technico-économique doit être réalisée par une entreprise disposant d'une qualification définie par arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de l'urbanisme. Par dérogation, cette étude peut être réalisée par une société disposant d'un signe de qualité délivré par un organisme ayant signé la charte « RGE Etudes » avec l'ADEME et correspondant à l'activité photovoltaïque. [↑](#footnote-ref-1)