

# AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- 1 - La commune de SOYAUX, COLLECTIVITÉ territoriale identifiée sous le n°SIRET 211 603 741 00011, dont le siège administratif est sis 235 avenue du Général de Gaulle CS92515 SOYAUX 16025 ANGOULÊME Cedex, dûment représentée par son Maire, la commune ayant choisi d'avoir recours à l'autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels selon délibération n°2023-077 en date du 29 juin 2023, ladite délibération ayant fait l'objet des mesures de publicité et d'affichage requises par les articles L 2131-1 à L 2131-13 du code général des Collectivités sans faire l'objet de recours ou de demande de retrait, ce qui est attesté par le maire soussigné

Ci-après dénommé(e), le « **propriétaire ou la COLLECTIVITÉ** »,  
d'une part et

- 2 1 - **La société** XXXXXXXXXXXXXXXX au capital XXXXXXXXXXXXXXXX, dont le siège social est situé XXXXXXXXXXXXXXXX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Angoulême sous le numéro XXXXXXXXXXXXXXXX, représentée par XXXXXXXXXXXXXXXX, en sa qualité de XXXXXXXXXXXXXXXX, dûment habilité à l'effet des présentes. (Annexe 2)

3  
Ci-après dénommée, l' "**OCCUPANT**",

d'autre part,

La COLLECTIVITÉ et l'OCCUPANT sont ci-après désignés collectivement et sans solidarité les « **Parties** » ou individuellement une ou la « **Partie** ».

## IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

La société XXXXXXXXXXXXXXXX a pour activité le développement d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil, en vue de les exploiter dans des montages juridiques techniques et financiers à des fins d'autoconsommation et / ou de revente réseau.

Ces installations sont composées de panneaux photovoltaïques placés sur des supports métalliques ancrés au sol, ou sur des toitures de bâtiments existants, ainsi que de plusieurs locaux électriques (contenant onduleurs, transformateurs, disjoncteurs, compteurs, etc.) nécessaires au raccordement du réseau public de distribution d'électricité.

La commune est propriétaire de plusieurs terrains et bâtiments dont les caractéristiques et le plan figurent en **Annexe 3** (ci-après, les « **Terrains et Bâtiments** »), ces biens immobiliers relevant de son domaine public.

La COLLECTIVITÉ a réalisé, en application des articles L2221-1-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques des mesures de sélection préalable, destinées à permettre l'exploitation économique de son domaine public.

À l'issue de ces mesures de sélection préalable, la société a été sélectionnée, à l'effet de prendre sous forme d'autorisations d'occupation temporaires constitutives de droits réels le(s)dit(s) Terrain(s) et Bâtiments appartenant à la commune de SOY AUX, afin d'y installer des centrales photovoltaïques. (ci-après, le « **Projet** » et/ou ci-après la « **Centrale** »).

Il est déclaré par le maire soussigné que l'attribution de la présente autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels n'a pas fait l'objet de recours ni de retrait et est comme telle définitive.

**CECI ÉTANT EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## **ARTICLE 1 - DÉSIGNATION DES TERRAINS ET BATIMENTS.**

Les Terrains et droits immobiliers, objets de la présente autorisation d'occupation temporaire sont désignés en **annexe 3** des présentes.

La COLLECTIVITÉ autorise l' OCCUPANT à occuper une partie de la couverture :  
de l' École Jean Moulin - Rue de la Paix 365 m<sup>2</sup>  
de l' École Jean Monnet – Rue Debussy 1080 m<sup>2</sup>

l'OCCUPANT prendra les Terrains et Bâtiments dans leur état actuel, déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités.

La COLLECTIVITÉ déclare qu'elle est bien propriétaire des Terrains et Bâtiments loués.

## **ARTICLE 2 – AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE CONSTITUTIVE DE DROITS REELS ET SERVITUDES**

La COLLECTIVITÉ donne les Terrains susvisés sous forme d'Autorisation d'Occupation Temporaire constitutive de droits réels régie par les articles L 1311-5 à L 1311-8 du code général des Collectivités territoriales.

## **ARTICLE 3 - DÉCLARATION DES PARTIES**

l'OCCUPANT déclare et garantit à la COLLECTIVITÉ :

- que sa comparution est exacte ;
- avoir qualité pour consentir seul la présente AOT ;
- ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution, et plus généralement, ne pas être soumis à l'une des procédures du Livre VI du Code de commerce ;
- que rien dans sa situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ou à en remettre en cause sa validité.
- s'engage à exploiter les biens loués dans des conditions conformes à leur destination et uniquement pour l'exploitation de l'énergie produite par l'installation photovoltaïque composée pour :
  - Jean Moulin de 90 panneaux environ couvrant une surface de plus de 160 m<sup>2</sup> installés en intégration simplifiée après remplacement des tuiles par du bac acier.
  - Jean Monnet de 535 panneaux environ couvrant une surface de plus de 970 m<sup>2</sup> installés en intégration simplifiée.
  - Il s'interdit de détériorer les biens mis à disposition ou d'apporter au fonds aucun changement qui en diminuerait la valeur

La COLLECTIVITÉ déclare et garantit à l'OCCUPANT :

- que sa comparution est exacte ;
- avoir qualité pour consentir seul les présentes;
- que rien dans sa situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des

présentes ;

- que les Terrains, Bâtiments et leurs accessoires sont libres de toutes locations, de tout droit au profit des tiers et de toute servitude administrative ;
- qu'aucune servitude susceptible de porter atteinte aux droits issus des présentes ne grève les Terrains ;
- qu'aucun vice ni défaut de conformité n'affectent les Terrains et Bâtiments ;
- que les Terrains et Bâtiments n'ont pas fait ni ne font l'objet d'une activité pouvant présenter des risques au bon fonctionnement de la Centrale ;
- que les Terrains et Bâtiments ne font pas l'objet, tant en demande qu'en défense, d'une procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, etc.) et ne sont pas susceptibles de donner lieu à une telle procédure ;
- que, à sa connaissance, aucun sinistre n'a jamais été déclaré sur les Terrains et Bâtiments ;
- que, à sa connaissance, d'une façon générale, les Terrains et Bâtiments sont libres de tous obstacles factuels, légaux, administratifs et conventionnels pouvant empêcher la réalisation du projet de Centrale et faire obstacle de la libre jouissance des Terrains et Bâtiments par l'OCCUPANT.

#### **ARTICLE 4 - SIGNATURE DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE CONSTITUTIVE DE DROITS REELS EN LA FORME AUTHENTIQUE**

La COLLECTIVITÉ déclare faire application de la procédure de réception et d'authentification des actes décrite à l'article L 1311 – 13 du code général des Collectivités territoriales et à l'article L 1212-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

La COLLECTIVITÉ autorise l'OCCUPANT à prendre possession des Terrains et Bâtiments à la signature des présentes pour lui permettre de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'installation de la Centrale.

#### **ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE CONSTITUTIVE DE DROITS REELS.**

##### **5.1. Objet de l'autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels (l'AOT) – Surface mise à disposition.**

L'AOT est consentie aux fins d'installation sur les Terrains et Bâtiments loués, de l'équipement constituant la Centrale tel que décrit en préambule et de réalisation des travaux et aménagements de son raccordement au réseau public, en vue de la vente par l'OCCUPANT de l'électricité produite par ladite Centrale, en revente directe et/ou en autoconsommation collective.

En tant qu'accessoire de l'AOT, et pour la durée de celui-ci, l'OCCUPANT bénéficiera également de tout droit de passage, intérieur et extérieur, nécessaire au raccordement de la Centrale au réseau public, ainsi que tous les accessoires strictement nécessaires à l'exploitation de la Centrale.

Pour formaliser la constitution de droits réels uniquement sur le volume correspondant à l'installation photovoltaïque, les parties ont convenu de réaliser une division en volume visant à isoler le volume objet de la présente convention.

Ainsi la division en volume sera établie par un géomètre-expert et sera annexée à cette convention dès réalisation (ANNEXE 4).

L'assiette foncière du bien mis à disposition est désignée au cadastre par les références suivantes : liste des parcelles

-École Moulin AD 473-474-475

-École Monnet AY114- 581

Le plan cadastral est ci-annexé (ANNEXE 5).

La présente convention d'occupation temporaire constitutive de droits réels vise uniquement le volume issu de la division en volumes susmentionnée, sur l'assiette foncière définie ci-dessus.

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.

Par ailleurs, la présente convention inclut :

- la mise à disposition par la COLLECTIVITÉ d'un espace approprié, destiné à héberger les onduleurs et compteurs de l'installation photovoltaïque ;
- des servitudes décrites à l'article 5.7

## **5.2. Installation et raccordement de la Centrale**

L'OCCUPANT déclare avoir obtenu pour le compte de la COLLECTIVITÉ un certificat de non opposition à une déclaration préalable pour l'installation photovoltaïque dont copie figure en annexe. (ANNEXE N°6)

L'OCCUPANT 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.), notamment sur les ERP (Autorisation de Travaux, etc.)

Un état des lieux et un inventaire contradictoire des lieux loués sont réalisés par les parties dans les meilleurs délais et en tout état de cause :

- Avant le démarrage des travaux
- Au terme de la convention.

L'OCCUPANT pourra installer la Centrale et ses accessoires à ses frais exclusifs sur les Terrains et Bâtiments loués, et procéder à son raccordement, une fois la prise de possession des Terrains et Bâtiments loués effectuée.

La Centrale devra garantir la sécurité des personnes et des biens selon les normes en vigueur au dépôt de la déclaration préalable.

L'OCCUPANT devra faire installer la Centrale et ses accessoires et faire exécuter les travaux et aménagements de raccordement au poste de transformation, et plus généralement au réseau public conformément aux règles de l'art et aux dispositions de la déclaration préalable relatif à la Centrale.

L'ensemble de ces travaux sera à la charge exclusive de l'OCCUPANT.

La COLLECTIVITÉ sera invitée à constater l'achèvement de l'installation de la

Centrale.

La constatation de cet achèvement donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal signé par la COLLECTIVITÉ et l'OCCUPANT.

A défaut d'un tel état des lieux, la structure sera réputée comme avoir été laissée en bon état lors de l'achèvement des travaux.

En cas de désaccord entre les Parties pour constater cet achèvement, il y sera procédé par un tiers arbitre que les parties désigneront à cette fin. Dans le cas où ce constat d'achèvement serait assorti de réserves, l'OCCUPANT devra procéder à toute intervention nécessaire à la levée des dites réserves dans les meilleurs délais.

### **5.3. Prise d'effet - durée de l'autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels (l'AOT).**

L'AOT est consentie et acceptée pour une durée de vingt deux (22) ans, renouvelable deux fois 5 ans à l'issue de la première période, commençant à courir à compter de la signature des présentes. La date de mise en service étant calculée dans une période deux ans (2 ans) à compter de la signature de la présente convention.

Par « *date de mise en service* », on entend la date à laquelle la Centrale injecte les premiers kilowattheures dans le réseau public de distribution (cette date étant le cas échéant démontrée par une attestation de la société rachetant électricité produite ou de la première vente d'électricité en auto consommation collective).

La durée de l'AOT, en cas d'interruption de la Centrale durant plus de 3 mois pour des causes extérieures aux Parties, sera prorogée de la durée de cette interruption, sans que la durée totale de l'AOT n'excède trente deux (32) ans.

L'interruption de fonctionnement non causée par le comportement fautif de l'une des Parties, ne donnera pas lieu à indemnité, de part ni d'autre.

### **5.4. Redevance de l'AOT– Garanties.**

5-4-1. L' OCCUPANT est autorisé à percevoir et conserver les recettes tirées de l'exploitation de l'équipement mis à disposition.

L'AOT est consentie et acceptée moyennant un loyer consistant en une redevance d'un montant par site et par an.

Son montant est fixé à XXXXXXXXXXXX HT / an pour l'école Jean Monnet et XXXXXXXXXXXXXXXX€ HT /an pour l'école Jean Moulin.

La redevance sera payable à la COLLECTIVITÉ, à terme à échoir, au plus tard le 31 janvier de chaque année, à compter de l'année suivant la date de mise en service de la Centrale.

5-4-2. Garanties.

A titre *intuitu personæ*, la COLLECTIVITÉ dispense l'OCCUPANT de verser un dépôt de garantie en garantie de l'exécution par l'OCCUPANT de ses obligations.

A titre de condition essentielle, déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle la COLLECTIVITÉ n'aurait pas contracté, il est expressément convenu qu'au cas où l'OCCUPANT quitterait les lieux loués de manière anticipée, en contradiction avec les dispositions ci-dessus, il s'engage à verser à la COLLECTIVITÉ les loyers et charges

dus jusqu'à la fin de la période ferme du présent contrat.

## **5.5. Charges et conditions de l'autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels (l'AOT).**

### **a) Propriété de la Centrale et des travaux et aménagements de raccordement**

Pendant toute la durée de l'AOT, la Centrale installée sur les Terrains et Bâtiments loués ainsi que tous travaux et aménagements de raccordement effectués par l'intermédiaire de l'OCCUPANT seront et resteront sa propriété.

À l'expiration de l'AOT et sur demande expresse écrite de la COLLECTIVITÉ respectant un préavis de 3 mois, l'OCCUPANT s'engage à respecter la proposition qui sera choisie conjointement entre les deux parties, à une préférence, en première approche pour la COLLECTIVITÉ sur la solution suivante :

- - L'équipement devient la propriété de la COLLECTIVITÉ, moyennant une rétrocession gratuite ;
- - L'OCCUPANT dépose l'installation à ses frais ;
- - Les Parties envisagent la conclusion d'un nouveau contrat d'occupation domanial pour permettre le maintien d'une activité de production d'électricité dans le respect des dispositions des articles L2122-1-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques ou de toute disposition qui viendrait s'y substituer.

### **b) Entretien et maintenance.**

L'OCCUPANT devra, pendant toute la durée de l'AOT, conserver en bon état d'entretien et de maintenance la Centrale ainsi que les aménagements de raccordement et tous les accessoires utiles à la Centrale, et faire effectuer à ses frais les réparations ou investissements de toute nature sur lesdits équipements, aménagements de raccordement et accessoires, de nature à garder la Centrale conforme aux normes en vigueur.

La COLLECTIVITÉ s'engage quant à elle, à assurer à l'OCCUPANT et aux entreprises sous-traitantes mandatées par l'OCCUPANT, notamment pour la maintenance curative ou préventive, un accès et une jouissance paisible des Terrains et Bâtiments loués, à le garantir des vices cachés et à effectuer, à sa charge, les réparations autres que locatives se rapportant aux Terrains et Bâtiments loués.

De la même façon, la COLLECTIVITÉ s'engage à entretenir ses propres installations éventuelles, notamment attenantes aux Terrains et Bâtiments loués, de manière telle qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement de la Centrale ou causer des dommages à cette dernière.

### **c) Interdiction de Sous-location**

L'OCCUPANT ne pourra pas louer librement la Centrale installée sur les Terrains et Bâtiments loués.

S'il envisageait une sous-location, s'agissant d'une occupation du domaine public, et de la nécessité du caractère personnel de cette occupation, l'OCCUPANT sollicitera

la COLLECTIVITÉ à l'effet d'obtenir son agrément.

En tout état de cause, la sous-location ne pourra être conclue pour une durée excédant celle de l'AOT.

En conséquence, à l'expiration de l'AOT, pour quelque cause que ce soit, notamment par arrivée du terme ou encore, en cas de résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques, consentis par l'OCCUPANT ou ses ayants cause, prendront fin de plein droit sans que la COLLECTIVITÉ ait à payer d'indemnité à qui que ce soit.

#### **d) Interdiction de toute cession – transmission – évolution de l'actionariat de l'OCCUPANT.**

Conformément à l'article L. 1311-6 du code général des Collectivités territoriales, la cession par l'OCCUPANT du présent contrat administratif à un tiers est subordonnée à l'accord exprès et préalable de la COLLECTIVITÉ.

En conséquence, l'OCCUPANT s'engage à solliciter de la COLLECTIVITÉ, par lettre recommandée avec accusé de réception, son accord sur tout projet de cession ou apport en société de ses droits dans le présent contrat administratif, ainsi qu'à requérir son intervention à l'acte concerné.

L'OCCUPANT est tenu d'informer la COLLECTIVITÉ de toute modification de la répartition de son actionariat. Dans cette hypothèse, il identifie les nouveaux actionnaires et présente leurs garanties professionnelles et financières. Cette information est faite par notification écrite adressée par l'OCCUPANT à la COLLECTIVITÉ par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toute modification ayant pour effet un changement de contrôle direct ou indirect de l'OCCUPANT, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, est subordonné à l'accord préalable de la COLLECTIVITÉ. Cet accord ne pourra être refusé que dans l'hypothèse où l'OCCUPANT, compte tenu de ce changement de contrôle, ne présenterait plus des garanties financières et professionnelles suffisantes pour l'exécution du présent contrat administratif.

En l'absence de réponse de la COLLECTIVITÉ dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la notification du changement de contrôle, celui-ci est réputé approuvé par la COLLECTIVITÉ.

Les "OCCUPANTS" de l'apport seront tenus envers la COLLECTIVITÉ à l'exécution de toutes les clauses et conditions de l'AOT, l'OCCUPANT restant solidairement tenu aux clauses et conditions du présent contrat.

#### **e) Contributions, impôts et taxes**

L'OCCUPANT acquittera pendant toute la durée de l'AOT les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auxquels la Centrale, les travaux et aménagements de raccordement seront ou pourront être directement assujettis. Les taxes locales liées aux bâtiments déjà réglées par la collectivité (foncier bâti, ...) ne seront pas à supporter par l'Occupant.

#### **f) Obligations du COLLECTIVITÉ**

La COLLECTIVITÉ laissera libre accès à l'OCCUPANT ainsi qu'à toute entreprise et technicien qu'il mandaterait à l'effet de procéder à l'installation de la Centrale et à



l'exécution des travaux et aménagements de raccordement, ainsi qu'à leur entretien, maintenance ou contrôle et, plus généralement, à tous travaux et interventions qui s'avéreraient nécessaires.

La COLLECTIVITÉ garantit à l'OCCUPANT la jouissance paisible des Terrains et Bâtiments loués et de tous droits de passage qui en sont l'accessoire.

La COLLECTIVITÉ s'interdit, une fois la Centrale installée et le raccordement effectué, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur ladite Centrale et sur les différents travaux et aménagements de son raccordement (câbles, panneaux de comptage, etc...) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement.

En particulier, la COLLECTIVITÉ s'interdit de réaliser toute construction ou plantation de végétaux qui pourrait diminuer le rendement ou les conditions de fonctionnement de la Centrale, sauf accord préalable exprès de l'OCCUPANT.

Hors cas de force majeure, dans le cas où il serait nécessaire de procéder ultérieurement à la mise en service de la Centrale, à des travaux sur les Terrains et Bâtiments occupés sans que ces travaux, soient rendus nécessaires pour les besoins de l'exploitation de la Centrale ou soient consécutifs à une défectuosité, avarie ou accident provenant de la Centrale, et alors que ces travaux obligeraient à déposer temporairement tout ou partie de la Centrale, la COLLECTIVITÉ devra en avvertir l'OCCUPANT en lui précisant la date de la dépose et de la réinstallation prévisible de la Centrale ou de la partie de la Centrale concernée.

Dans l'hypothèse susmentionnée, et sauf accord contraire entre les Parties, les frais de dépose, de remise en service et de pertes d'exploitation seront supportés par la COLLECTIVITÉ.

En cas de dépose et repose de la Centrale rendue nécessaire par la survenance d'un cas de Force majeure, les frais consécutifs seront pris en charge par l'OCCUPANT.

La COLLECTIVITÉ reconnaît que la Centrale, une fois installée, aura un impact visuel sur les Terrains et Bâtiments et s'interdit de prétendre à une quelconque indemnité de ce chef.

## **5.6. Assurances**

Les Parties s'engagent à détenir une ou plusieurs polices d'assurances auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables couvrant de manière précise l'intégralité des activités ou installations relevant du présent contrat, et notamment la responsabilité civile, professionnelle, et les dommages pour les biens mobiliers et immobiliers.

L'OCCUPANT 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 pour elle-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard de l'OCCUPANT et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'il a souscrites.

Corrélativement, l'OCCUPANT s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard de la COLLECTIVITÉ et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'elle a souscrites.

Ces polices d'assurances correspondantes devront mentionner expressément ces renoncements réciproques à recours.

En cas de sinistre, l'indemnité d'assurance versée devra être employée à la réparation du sinistre, notamment à la reconstruction du ou des ouvrages, des Terrains et Bâtiments loués, ou à leur remise en état par la reconstruction des éléments détruits, sauf accord unanime contraire notifié par chaque Partie.

Chacune des Parties supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion des indemnités d'assurance lui revenant.

Les Parties s'engagent à transmettre à l'autre Partie, préalablement à la signature de la présente Convention, une attestation d'assurance valable pour l'année en cours.

La COLLECTIVITÉ s'engage en outre à communiquer à l'OCCUPANT les attestations d'assurances des entreprises qui seraient éventuellement chargées de la réalisation de certains travaux en vue de l'exécution des présentes.

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, dans la mesure du possible, et au vu des contrats d'assurance en cours, à maintenir le bâtiment assuré pendant toute la durée de la convention.

Elle s'engage également à informer son assureur en responsabilité civile de la présence des panneaux photovoltaïques. Au titre de ces risques, il est convenu que la COLLECTIVITÉ, ses mandants et ses mandataires, renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre l'OCCUPANT et tous ses occupants de son chef et leurs assureurs respectifs au titre des risques couverts par les polices d'assurance de la COLLECTIVITÉ. Elle s'engage à obtenir de leurs assureurs la même renonciation. Néanmoins, l'assureur de la COLLECTIVITÉ se réserve le droit d'agir en garantie personnelle contre l'auteur du dommage.

A titre de réciprocité, l'OCCUPANT et tous les occupants de son chef renoncent à tout recours contre la COLLECTIVITÉ, ses mandants et ses mandataires et leurs assureurs respectifs de fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, valeurs quelconques et marchandises ainsi que du fait du trouble de jouissance des lieux loués. Il s'engage à obtenir de leurs assureurs la même renonciation.

L'OCCUPANT s'engage à assurer l'ensemble de l'installation et ses accessoires.  
A ce titre il souscrira à minima les assurances suivantes : RC Pro, RC exploitant, dommage aux biens.

### **5.7. Création de servitudes**

Les servitudes suivantes sont susceptibles d'être mises en place sur demande de l'OCCUPANT. La COLLECTIVITÉ s'engage à consentir toute servitude nécessaire à l'installation et l'exploitation par l'OCCUPANT de la Centrale, telles que ces servitudes sont reprises, dans leur principe et de manière non exhaustive, ci-dessous.

S'agissant de la création de servitudes, il est rappelé que, le cas échéant, les servitudes établies devront faire l'objet d'un géoréférencement, dans la mesure où elles seront établies sur le domaine public de la COLLECTIVITÉ.  
L'ensemble de ces travaux sera établi à la charge de l'OCCUPANT.

#### **a) Servitude d'appui**

Chaque volume supérieur bénéficiera, à l'égard du lot inférieur, d'une servitude d'appui à titre perpétuel. Par suite, chaque élément de structure inférieure est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur. Les structures inférieures devront résister aux charges qu'elles doivent supporter de manière à assurer la pérennité des constructions et installations à faire dans les lots supérieurs ; les constructions et aménagements des lots supérieurs ne devront pas dépasser la charge prévue.

#### **b) Servitude d'accrochage et d'ancrage**

Les lots de volumes supérieurs du Fonds Dominant sont grevés par rapport aux lots inférieurs du Fonds Servant de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs à la Centrale, sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble. Ces servitudes entraînent au profit de leurs OCCUPANTS, en tant que de besoin et sans indemnité, l'obligation d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans le sol. Les frais d'entretien et réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

#### **c) Servitude de vues et Prospects de surplombs**

Les lots de volume et de superficie sont grevés réciproquement de servitudes de vue, de prospect et de surplombs, résultant de l'implantation des ouvrages déterminés la déclaration préalable et éventuellement de leurs modificatifs.

#### **d) Servitude de passage et d'accès**

Chacun des lots bénéficiera ou sera grevé de toute servitude de passage qui s'avérerait indispensable pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble. Les propriétaires des volumes ou droits de superficie devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires au bon entretien des immeubles et, si besoin

est, laisser le passage aux architectes, entre occupants et ouvriers chargés soit de la vérification des installations, soit de la surveillance, ou de la conduction et exécution des travaux.

L'établissement des servitudes de passage et d'accès aura lieu à l'issue des travaux du géomètre expert aux frais de l'OCCUPANT. Ces servitudes seront retranscrites sur un plan annexé à l'AOT.

#### **e) Servitude de réseaux**

Les différents lots de volume et de superficie sont grevés réciproquement, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes, à savoir :

- De passage des divers réseaux, canalisations et gaines, notamment eau, électricité, égout, téléphone etc.
- De passage et d'accès nécessaires à l'entretien et à la réparation ou au remplacement des réseaux dont il s'agit.

Si des modifications d'implantation étaient demandées par l'administration compétente, elles devraient être réalisées aux endroits les moins dommageables et les servitudes ci-dessus seront reportées sur les lieux de la nouvelle implantation en ayant obtenu au préalable l'accord formel de l'architecte, de bureau d'études et du bureau de contrôle, attestant que toutes les garanties ont été prises pour éviter les nuisances, odeurs, bruits etc.

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux conçus pour desservir primitivement chacune des propriétés ou copropriétés (notamment en ce qui concerne l'eau, l'électricité, le téléphone, la ventilation) seront supportés intégralement par les OCCUPANTS des dits réseaux, quel que soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien seront à effectuer.

Il en sera de même pour les réseaux d'eaux usées dont la réparation et l'entretien des équipements (tuyauterie, canalisation...) seront supportés par la propriété ou la copropriété qui en sera l'utilisatrice, quand ils seront destinés à la desserte exclusive d'une propriété ou copropriété.

#### **f) Servitudes d'écoulement des eaux pluviales**

Les volumes supérieurs bénéficient, à l'encontre des volumes ou lots inférieurs, de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie, en ce, comprises les servitudes de passage et d'accès nécessaires à l'entretien et aux réparations desdits équipements.

La présente constitution de servitudes est consentie à titre gratuit.

### **5.8. Résiliation de l'autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels – Inexécution de l'autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels.**

#### **5.8.1 Résiliation à l'initiative de la COLLECTIVITÉ.**

La COLLECTIVITÉ peut résilier le présent contrat de plein droit en cas d'inexécution grave par l'OCCUPANT des charges et conditions du présent contrat, telle que le

défaut de paiement de la redevance annuelle, 1 mois après une sommation d'exécuter ou de payer délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention de la COLLECTIVITÉ de se prévaloir de la présente clause.

Toutefois, dans le cas où l'OCCUPANT ou ses ayants-droits auraient conféré des sûretés à des tiers ou financé tout ou partie de l'équipement et des travaux et aménagements de raccordement par crédit-bail, aucune résiliation du présent contrat, même amiable ou judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité aux tiers OCCUPANTS de telles sûretés ou aux organismes de crédit-bail, intervenir à la requête de la COLLECTIVITÉ avant l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécuter aura été dénoncée à ces derniers. Si, à l'expiration de ce délai de 3 mois de cette dénonciation, les titulaires de sûretés et organismes de crédit-bail n'ont pas signifié à la COLLECTIVITÉ leur substitution pure et simple dans les obligations de l'OCCUPANT, la résiliation pourra intervenir.

S'agissant d'une occupation d'une dépendance du domaine public, il est également rappelé que la résiliation pourra intervenir pour motif d'intérêt général, charge pour l'OCCUPANT de justifier de la réalité et de l'ampleur de son préjudice lié à cette résiliation, lequel préjudice sera alors indemnisé soit par accord commun soit à dire d'expert par la COLLECTIVITÉ.

Les articles L 2122-2, L 2122-3 du Code général de la propriété des personnes publiques rappellent que l'occupation du domaine public ne peut être que temporaire, et présente un caractère précaire et révocable.

#### **5.8.2. Résiliation à l'initiative de l'OCCUPANT.**

L'OCCUPANT pourra, en cas d'inexécution par la COLLECTIVITÉ de l'une quelconque des charges et conditions du présent contrat, résilier de plein droit le présent contrat, 1 mois après une sommation d'exécuter délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention de l'OCCUPANT de se prévaloir de la présente clause.

L'OCCUPANT aura alors droit à une indemnité de résiliation couvrant l'intégralité de son préjudice.

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 OCCUPANT aura conclu.

Le manque à gagner pour l'OCCUPANT 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 d'achat passé entre l'OCCUPANT et EDF Obligation d'achat, ou toute société ou organisme autorisé à acheter l'électricité qui s'y substituera éventuellement par la suite.

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.

Si les biens mis à disposition viennent 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 de la COLLECTIVITÉ, le bail est résilié de plein droit, sans que la COLLECTIVITÉ soit obligée de reconstruire les biens loués ou d'indemniser l'OCCUPANT. Celui-ci ne peut pas demander la reconstruction.

En cas de sinistre partiel 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 à la convention. En cas de destruction partielle des biens loués, l'OCCUPANT ne peut que demander la résiliation de la convention ou sa continuation avec une diminution de la redevance d'occupation.

En cas de sinistre sur la structure photovoltaïque, l'OCCUPANT pourra choisir de poursuivre ou résilier la convention, étant entendu que les assurances concernées prendront à leur charge la réparation du sinistre.

### **5.8.3 Point d'étape**

L'OCCUPANT et la COLLECTIVITÉ s'engagent à se rencontrer à minima tous les 5 ans. Cela permettra de faire un point sur la vie de l'installation et d'envisager conjointement d'éventuelles modifications de la convention, sous réserve que ces évolutions ne portent pas préjudice à la situation économique de l'OCCUPANT. Toute modification de la convention doit se faire à l'écrit sous la forme d'un avenant.

### **5.8.4 EXPIRATION DE LA CONVENTION**

A un an du terme de la convention, l'OCCUPANT et la COLLECTIVITÉ se réuniront. Ils décideront ensemble de la poursuite et la fin de vie de l'installation au terme de la convention selon différentes options :

- reconduction de la convention pour une durée de 5 ans (éventuellement renouvelable 5 ans) au profit de l'OCCUPANT.
- transfert de l'installation en pleine propriété de la centrale à la COLLECTIVITÉ.
- en cas de demande de démantèlement par la COLLECTIVITÉ, l'OCCUPANT aura un délai minimum de 5 ans pour réaliser ce démantèlement, ce délai lui permettant de provisionner le coût de désinstallation.

### **5.9. Droit de préférence**

Si, en cours du contrat, la COLLECTIVITÉ se décidait à constater la désaffectation et procéder au déclassement du domaine public des terrains et bâtiments en cause pour les vendre, elle s'oblige à les proposer par priorité à l'OCCUPANT. À cet effet, elle lui notifie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social le prix et les conditions de la vente projetée.

L'OCCUPANT a 30 jours, à compter de la réception de la notification, pour exercer son droit de préférence, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à des conditions identiques.

À défaut, il est considéré comme ayant refusé l'offre.

Il est précisé que :

- En cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée à l'OCCUPANT, la date de l'avis de refus fixe le point de départ du délai de 30 jours ;
- Pour la notification de la réponse à la COLLECTIVITÉ, la date prise en compte est

celle figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

## **ARTICLE 6 - EXCLUSIVITÉ**

Pendant la durée du présent contrat, la COLLECTIVITÉ s'engage à :

- Ne pas prendre d'autres engagements qui concerneraient l'utilisation des Terrains et Bâtiments ;
- Ne pas consentir à un tiers quelconque, sur les terrains et bâtiments objets des présentes, une promesse de Bail Emphytéotique Administratif, un Bail Emphytéotique Administratif, un bail à construction, une convention de mise à disposition ou autres droits équivalents, susceptibles de concurrencer ou de restreindre les droits de l'OCCUPANT au titre des présentes ;
- Informer l'OCCUPANT par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification substantiels concernant les Terrains et bâtiments ou une partie de ceux-ci, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc.) garantissant le maintien des droits de l'OCCUPANT au titre des présentes ;
- En cas de cession ou de transfert de tout ou partie des Terrains et Bâtiments, de quelque façon que ce soit à un tiers, à faire respecter l'intégralité des clauses des présentes par le tiers concerné, de telle façon que l'OCCUPANT ne puisse en aucune façon être inquiété en conséquence de cette cession ou de ce transfert ;
- De façon générale, à ne faire ni conclure aucun acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits de l'OCCUPANT au titre des présentes et notamment à ne pas porter atteinte au potentiel solaire des Terrains et Bâtiments, et à ne rien faire qui soit susceptible de faire obstacle au fonctionnement optimum de la Centrale.

L'OCCUPANT se réserve le droit de demander en justice l'annulation de tous actes ou faits conclus en violation des présentes, et de façon générale de recourir à toutes actions qui pourraient s'avérer nécessaires ou utiles en vue de préserver ses droits au titre des présentes, sans préjudice de tous dommages et intérêts qu'il pourrait solliciter de surcroît.

## **ARTICLE 7 – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **7.1. Divisibilité - Modifications**

Si une ou plusieurs des stipulations du présent contrat sont tenues pour non valides ou déclarées telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision de justice passée en force de chose jugée, les autres stipulations n'en demeureront pas moins valables et conserveront toute leur portée.

Les Parties s'efforceront de bonne foi de substituer aux dispositions non valides toutes autres stipulations de nature à maintenir l'équilibre économique du présent contrat.

Il en sera de même du présent contrat passé en la forme administrative.

### **7.2. Imprévision**

Les dispositions de l'article 1195 du Code civil et du régime de l'imprévision qui y est prévu s'appliquent au présent contrat.

*« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend*

*l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation. En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe » (Article 1195 du Code civil).*

### **7.3. Non renonciation**

Le défaut d'exercice ou la renonciation expresse d'une Partie d'exécuter ou de faire valoir un droit quelconque dont elle serait titulaire aux termes de la présente Convention ne pourront être assimilés à une renonciation par la Partie concernée à ce droit pour l'avenir, défaut d'exercice ou la renonciation expresse ne produisant leur effet qu'au titre de l'événement considéré.

### **7.4. Élection de domicile**

Pour l'exécution de la présente, les Parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectif, indiqué, en tête des présentes.

### **7.5. Notifications - frais**

Toutes les notifications résultant de l'application des présentes devront être effectuées par lettre recommandée avec avis de réception au domicile élu des Parties ou à toute autre adresse qui serait ultérieurement notifiée par l'une des Parties à l'autre. Toute notification est réputée reçue le jour de la première présentation par la Poste de la lettre recommandée mentionnée ci-dessus.

Tous les frais engendrés par la publication de la convention au fichier immobilier seront à la charge de l'OCCUPANT.

#### **Publicité foncière**

Les parties requièrent M. le Maire de Soyaux soussigné d'authentifier la présente convention afin d'en permettre la publication au fichier immobilier du service de la publicité foncière et de l'enregistrement d'Angoulême situé Centre des Finances Publiques 1 rue de la Combe - CS 72513 Soyaux 16025 ANGOULÊME CEDEX

#### ***Frais***

Tous les frais engendrés par la publication de la convention au fichier immobilier seront à la charge de l' OCCUPANT.

### **7.6. Loi applicable – Litiges**

Le présent contrat est soumis au droit français.

Toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes sera soumise, à défaut d'accord amiable des Parties, au tribunal administratif de POITIERS.



## **7.7. Annexes**

Les Annexes ci dessous suivantes font partie intégrante de la présente autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels.

Fait à Soyaux,  
Le  
En 2 exemplaires originaux

<b>La COLLECTIVITÉ</b>	<b>L'OCCUPANT</b>

- Annexe 1 : habilitation du signataire de la COLLECTIVITÉ
- Annexe 2 : habilitation du signataire de l'OCCUPANT
- Annexe 3 : plan des Terrains et Bâtiments
- Annexe 4 : division en volume
- Annexe 5 : plan cadastral
- Annexe 6 : certificat de non opposition à la déclaration Préalable