



**Pôle Ressources
Assemblées**

**BUREAU COMMUNAUTAIRE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

Séance du 2 juillet 2019 (18h00)

Salle Etable - La Lombardière - Davézieux

Membres titulaires	: 34
En exercice	: 34
Présents	: 24
Votants	: 28
Convocation et affichage	: 26/06/2019
Président de séance	: Monsieur Simon PLENET
Secrétaire de séance	: Madame Céline BONNET

Etaient présents en qualité de conseillers titulaires : Céline BONNET, Sylvie BONNET, Yves BOULANGER, Dominique CHAMBON, Martine CHAMBON, Christophe DELORD, Denis DUCHAMP, Christian FOREL, Yves FRAYSSE, Patrice GIRARD, Edith MANTELIN, Laurent MARCE, Marie-Claire MICHEL, Daniel MISERY, Richard MOLINA, Patrick OLAGNE, Martine OLLIVIER, Ronan PHILIPPE, Simon PLENET, René SABATIER, Denis SAUZE, Laurent TORGUE, Armand VALLET, Alain ZAHM.

Pouvoirs : Brigitte BOURRET (pouvoir à Martine OLLIVIER), Antoinette SCHERER (pouvoir à Marie-Claire MICHEL), Alain THOMAS (pouvoir à Yves BOULANGER), Thomas TOULARASTEL (pouvoir à Céline BONNET).

Etaient absents et excusés : Christian ARCHIER, Jean-Yves BONNET, Olivier DE LAGARDE, Jean-Luc FANGET, Virginie FERRAND, Benoit GAUTHIER.

**BC-2019-229 - DÉVELOPPEMENT ET ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE -
DEVELOPPEMENT DURABLE - SAS SOLAIRE : APPROBATION ET SIGNATURE
D'UNE CONVENTION DE PARTENARIAT, APPROBATION DE PROMESSES-
TYPES DE CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE ET DE BAIL
EMPHYTEOTIQUE AVEC LES COMMUNES ET DE CONVENTION
D'OCCUPATION TEMPORAIRE ET BAIL EMPHYTEOTIQUE TYPES AVEC LA
FUTURE SAS**

Rapporteur : Monsieur Christophe DELORD

Consciente du potentiel de développement de l'énergie solaire photovoltaïque sur son territoire, Annonay Rhône Agglo, en lien avec les communes, associations, entreprises et citoyens du territoire, souhaite développer l'installation de centrales solaires photovoltaïques, notamment sur les toitures publiques communales et intercommunales et sur des parkings. Une cinquantaine de sites a été pré-sélectionnée à la suite de l'analyse de plus de 180 sites potentiels proposés par les communes et l'intercommunalité.

Le groupement « Coopawatt, Aurance Energies et Energie Partagée » a été retenu dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « Partenariat technique et financier pour l'accompagnement à la création d'une SAS solaire, visant la construction et l'exploitation de centrales solaires photovoltaïques » lancé début 2019 par Annonay Rhône Agglo. Pour ce projet, Annonay Rhône Agglo a été également accompagnée par l'ALEC 07 (Agence Locale de l'Energie et du Climat de l'Ardèche) et par le fonds OSER ENR (appui technique et participation financière prévue dans la future SAS).

Il est donc proposé la signature d'une convention de partenariat avec Coopawatt, Aurance Energies, Energie Partagée et OSER ENR pour le développement de projets photovoltaïques sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo. Cette convention préfigurerait les statuts de la future SAS. La participation financière au capital de la SAS des communes intéressées est prévue en phase de construction.

En vue de l'installation de centrales photovoltaïques sur les toitures et parkings, des conventions d'occupation temporaire (COT) ou des baux emphytéotiques (BE) avec la future SAS seront proposées à la signature des communes et de l'intercommunalité. En attendant la création de la SAS, il est proposé la signature de promesses de COT ou BE entre les communes et l'Agglomération (qui les transférera à la future SAS une fois créée).

Concernant les installations identifiées sur son patrimoine, il est proposé la signature de COT ou BE entre Annonay Rhône Agglo et la future SAS une fois créée.

VU la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) du 18 août 2015,

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L2224-34 et 2253-1,

VU le Code de l'énergie, notamment l'article L.314-28,

VU les statuts d'Annonay Rhône Agglo,

VU la délibération-cadre du Conseil Communautaire du 25 septembre 2018 portant sur le développement des énergies renouvelables,

VU la délibération du Conseil Communautaire du 16 juin 2019 portant sur la sélection d'un partenaire à la suite de l'appel à manifestation d'intérêt "partenariat technique et financier pour l'accompagnement à la création d'une SAS solaire"

VU le projet de convention de partenariat, ci-annexé,

VU la liste des toitures et ombrières à parking pré-identifiées, ci-annexée,

VU le projet de promesse de COT, ci -annexé,

VU le projet de COT, ci-annexé,

VU le projet de promesse de BE, ci -annexé,

VU le projet de BE, ci-annexé,

DÉLIBÉRÉ

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité

AUTORISE Monsieur le Président, ou son représentant, à signer la convention de partenariat,

AUTORISE Monsieur le Président, ou son représentant, à signer les conventions d'occupation temporaire ou baux emphytéotiques concernant les sites identifiés sur le patrimoine de l'Agglomération,

AUTORISE Monsieur le Président, ou son représentant, à signer les promesses de conventions d'occupation temporaire ou de baux emphytéotiques avec les communes concernant les sites identifiés sur leur patrimoine communal,

AUTORISE Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toute autre pièce se rapportant à la présente délibération,

CHARGE Monsieur le Président, ou son représentant, de toutes démarches utiles à l'exécution de la présente délibération.

Fait à Davézieux le : 08/07/19
Affiché le : 15/07/19
Transmis en sous-préfecture le : 08/07/19

Pour extrait certifié conforme au
registre des délibérations du Bureau
Communautaire
Le Président

Simon PLENET



**Pôle Ressources
Assemblées**

**BUREAU COMMUNAUTAIRE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

Séance du 2 juillet 2019 (18h00)

Salle Etable - La Lombardière - Davézieux

Membres titulaires	: 34
En exercice	: 34
Présents	: 24
Votants	: 28
Convocation et affichage	: 26/06/2019
Président de séance	: Monsieur Simon PLENET
Secrétaire de séance	: Madame Céline BONNET

Etaient présents en qualité de conseillers titulaires : Céline BONNET, Sylvie BONNET, Yves BOULANGER, Dominique CHAMBON, Martine CHAMBON, Christophe DELORD, Denis DUCHAMP, Christian FOREL, Yves FRAYSSE, Patrice GIRARD, Edith MANTELIN, Laurent MARCE, Marie-Claire MICHEL, Daniel MISERY, Richard MOLINA, Patrick OLAGNE, Martine OLLIVIER, Ronan PHILIPPE, Simon PLENET, René SABATIER, Denis SAUZE, Laurent TORGUE, Armand VALLET, Alain ZAHM.

Pouvoirs : Brigitte BOURRET (pouvoir à Martine OLLIVIER), Antoinette SCHERER (pouvoir à Marie-Claire MICHEL), Alain THOMAS (pouvoir à Yves BOULANGER), Thomas TOULARASTEL (pouvoir à Céline BONNET).

Etaient absents et excusés : Christian ARCHIER, Jean-Yves BONNET, Olivier DE LAGARDE, Jean-Luc FANGET, Virginie FERRAND, Benoît GAUTHIER.

**BC-2019-229 - DÉVELOPPEMENT ET ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE -
DEVELOPPEMENT DURABLE - SAS SOLAIRE : APPROBATION ET SIGNATURE
D'UNE CONVENTION DE PARTENARIAT, APPROBATION DE PROMESSES-
TYPES DE CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE ET DE BAIL
EMPHYTEOTIQUE AVEC LES COMMUNES ET DE CONVENTION
D'OCCUPATION TEMPORAIRE ET BAIL EMPHYTEOTIQUE TYPES AVEC LA
FUTURE SAS**

Rapporteur : Monsieur Christophe DELORD

Consciente du potentiel de développement de l'énergie solaire photovoltaïque sur son territoire, Annonay Rhône Agglo, en lien avec les communes, associations, entreprises et citoyens du territoire, souhaite développer l'installation de centrales solaires photovoltaïques, notamment sur les toitures publiques communales et intercommunales et sur des parkings. Une cinquantaine de sites a été pré-sélectionnée à la suite de l'analyse de plus de 180 sites potentiels proposés par les communes et l'intercommunalité.

Le groupement « Coopawatt, Aurance Energies et Energie Partagée » a été retenu dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « Partenariat technique et financier pour l'accompagnement à la création d'une SAS solaire, visant la construction et l'exploitation de centrales solaires photovoltaïques » lancé début 2019 par Annonay Rhône Agglo. Pour ce projet, Annonay Rhône Agglo a été également accompagnée par l'ALEC 07 (Agence Locale de l'Energie et du Climat de l'Ardèche) et par le fonds OSER ENR (appui technique et participation financière prévue dans la future SAS).

Il est donc proposé la signature d'une convention de partenariat avec Coopawatt, Aurance Energies, Energie Partagée et OSER ENR pour le développement de projets photovoltaïques sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo. Cette convention préfigurerait les statuts de la future SAS. La participation financière au capital de la SAS des communes intéressées est prévue en phase de construction.

En vue de l'installation de centrales photovoltaïques sur les toitures et parkings, des conventions d'occupation temporaire (COT) ou des baux emphytéotiques (BE) avec la future SAS seront proposées à la signature des communes et de l'intercommunalité. En attendant la création de la SAS, il est proposé la signature de promesses de COT ou BE entre les communes et l'Agglomération (qui les transférera à la future SAS une fois créée).

Concernant les installations identifiées sur son patrimoine, il est proposé la signature de COT ou BE entre Annonay Rhône Agglo et la future SAS une fois créée.

VU la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) du 18 août 2015,

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L2224-34 et 2253-1,

VU le Code de l'énergie, notamment l'article L.314-28,

VU les statuts d'Annonay Rhône Agglo,

VU la délibération-cadre du Conseil Communautaire du 25 septembre 2018 portant sur le développement des énergies renouvelables,

VU la délibération du Conseil Communautaire du 16 juin 2019 portant sur la sélection d'un partenaire à la suite de l'appel à manifestation d'intérêt "partenariat technique et financier pour l'accompagnement à la création d'une SAS solaire"

VU le projet de convention de partenariat, ci-annexé,

VU la liste des toitures et ombrières à parking pré-identifiées, ci-annexée,

VU le projet de promesse de COT, ci -annexé,

VU le projet de COT, ci-annexé,

VU le projet de promesse de BE, ci -annexé,

VU le projet de BE, ci-annexé,

DÉLIBÉRÉ

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité

AUTORISE Monsieur le Président, ou son représentant, à signer la convention de partenariat,

AUTORISE Monsieur le Président, ou son représentant, à signer les conventions d'occupation temporaire ou baux emphytéotiques concernant les sites identifiés sur le patrimoine de l'Agglomération,

AUTORISE Monsieur le Président, ou son représentant, à signer les promesses de conventions d'occupation temporaire ou de baux emphytéotiques avec les communes concernant les sites identifiés sur leur patrimoine communal,


AUTORISE Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toute autre pièce se rapportant à la présente délibération,

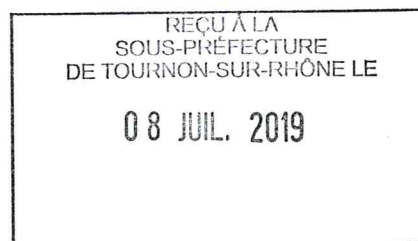
CHARGE Monsieur le Président, ou son représentant, de toutes démarches utiles à l'exécution de la présente délibération.

Fait à Davézieux le : 08/07/19

Affiché le : 08/07/19

Transmis en sous-préfecture le : 08/07/19

Pour extrait certifié conforme au
registre des délibérations du Bureau
Communautaire
Le Président

Simon PLENET



CONVENTION DE PARTENARIAT POUR LE DEVELOPPEMENT DE PROJETS PHOTOVOLTAIQUE SUR LE TERRITOIRE D'ANNONAY RHONE AGGLO

Entre

1°) **La Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo**, sise Château de la Lombardière – BP8 07430 DAVEZIEUX, représentée par Monsieur Simon PLENET, en tant que Président dûment habilité aux fins des présentes en vertu de la délibération du Conseil Communautaire du 14 mars 2019

ci-après dénommée « *Annonay Rhône Agglo* »

2°) **ENERGIE PARTAGEE INVESTISSEMENT** société en commandite par actions à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le n°, dont le siège social est sis 10 avenue des Canuts 69120 VAULX EN VELIN
Représentée par son Associé commandité-gérant, la société ENERGIE PARTAGÉE COOPERATIVE (RCS Lyon n°524 077 088), elle-même représentée par sa Présidente, la société ENERCOOP (RCS Paris n°484 223 094), elle-même représentée par sa Présidente-Directrice Générale par intérim, Madame Amandine ALBIZZATI ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération de son Comité de direction en date du [•], sur proposition de son Comité consultatif des engagements ainsi qu'elle le déclare. Madame ALBIZZATI a remis une délégation de signature à Madame Florence MARTIN, directrice administrative et financière.

ci-après dénommée « *EPI* »

3°) **CoopaWatt**, Association loi 1901 enregistrée sous le SIRET n°819 737 735 00012, dont le siège social est 17C chemin des Terres Mêlées 69 290 Grézieu-la-Varenne
Représentée par Timothée ROMIER

ci-après dénommée « *CoopaWatt* »

4°) **Aurance Energies** Société à Actions Simplifiée au capital social de 223 650 €, Immatriculée au RCS de Aubenas sous le numéro 75043440900017, dont le siège social est Restaurant la Table d'Aurance La place d'Aurance 07160 ST MICHEL d'AURANCE
Représentée par M VINATIER Cédric

ci-après dénommée « *Aurance Energies* »

5°) la **Société de Financement Régional OSER**, Société par actions simplifiée, au capital de 17.426.000 €, immatriculé au RCS LYON sous le numéro 799 342 530 dont le siège social : Région Rhône-Alpes, Hôtel de Région, 1, esplanade François Mitterrand, 69 269 LYON
Représentée par Frédéric PIEUS

ci-après dénommée « *OSER* »

Ci-après désignées individuellement une « **Partie** » ou collectivement les « **Parties** »,

Table des matières

PREAMBULE	2
MOTIVATIONS	3
DEFINITIONS	4
ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION.....	5
ARTICLE 2 – MODALITES DE PARTENARIAT	5
ARTICLE 3 - DESIGNATION DES SITES	5
ARTICLE 4 – PHASAGE DU PROJET	5
ARTICLE 5 – GOUVERNANCE DU PROJET ET PREFIGURATION DE LA SOCIETE	6
ARTICLE 6 - ENGAGEMENTS DES PARTIES	9
ARTICLE 7 – DISPOSITIONS FINANCIERES ENTRE LES PARTIES	10
ARTICLE 8. DUREE DE LA CONVENTION.....	12
ARTICLE 9. RETRAIT DES PARTIES DU PROJET.....	12
ARTICLE 10. INTUITU PERSONAE.....	13
ARTICLE 11. OBLIGATION DE CONFIDENTIALITE.....	13
ARTICLE 12. DROIT APPLICABLE – LITIGE.....	13
ARTICLE 13. ELECTION DE DOMICILE	13
Annexe 1 : Liste des Sites.....	15
Annexe 2 : Répartition des missions	16
Annexe 3 : Développement et coordination technique.....	17
Annexe 4 – Proposition du groupement	19

PREAMBULE

Depuis fin 2015, Annonay Rhône Agglo est labellisée Territoire à Énergie Positive (TEPOS). Cette démarche volontaire vise à mobiliser les acteurs du territoire afin de réduire au maximum les consommations d'énergie, et d'augmenter la production d'énergie renouvelable (EnR) afin d'être autonome en énergie d'ici 2050. En 2016-2017, une étude a été réalisée dans le cadre de la démarche TEPOS afin de dresser un état des lieux de la consommation d'énergie et de la production d'EnR actuelles et d'étudier nos potentiels d'économie d'énergie et de production d'EnR.

Sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo, la consommation d'énergie annuelle est estimée à 1 346 GWh.

Le premier secteur consommateur d'énergie étant l'industrie (39%), suivi du secteur résidentiel (27%) et des transports (23%). Le tertiaire représente, quant à lui, 10% des consommations énergétiques et l'agriculture et la sylviculture 1,4%.

Concernant la production totale annuelle d'énergie d'origine renouvelable, la production est estimée à 106 GWh, soit un peu moins de 8% de la consommation d'énergie finale actuelle, ce qui correspond à une forte dépendance énergétique du territoire aux énergies fossiles et fissiles, majoritairement importées. La majorité de l'énergie produite localement provient du bois énergie (85%), utilisée par des chaudières collectives et dans le secteur résidentiel. Les autres productions sont l'hydroélectricité (7%), la méthanisation agricole (4%), l'électricité photovoltaïque (3%) et le solaire thermique qui reste à ce jour marginal avec moins de 1%.

Cette étude a mis en évidence le fort potentiel de développement des EnR sur le territoire. Les filières présentant le plus fort potentiel étant l'éolien, le solaire photovoltaïque et thermique et le bois énergie.

Consciente des enjeux liés au développement des EnR, Annonay Rhône Agglo a fait le choix d'inscrire dès 2017 dans ses statuts la compétence optionnelle liée au développement des EnR : « Sont d'intérêt communautaire les actions favorisant l'utilisation des ressources locales en substitution des énergies fossiles ou d'amélioration de la performance énergétique (diminution des émissions de gaz à effet de serre, incitation et appui aux énergies renouvelables, etc.) » (statuts d'Annonay Rhône Agglo – arrêté préfectoral du 07/12/2017).

Plusieurs projets de développement des énergies renouvelables sont en cours sur le territoire (projet éolien, projet de centrales photovoltaïques sur toitures, projet de centrale photovoltaïque au sol sur une friche industrielle, actions sur la filière bois énergie).

Consciente du potentiel de développement de l'énergie solaire photovoltaïque sur son territoire, Annonay Rhône Agglo, en lien avec les communes, associations, entreprises et citoyens du territoire, souhaite développer l'installation de centrales solaires photovoltaïques, notamment sur les toitures publiques communales et intercommunales.

Dans ce cadre, un recensement des toitures potentielles a été initié à l'automne 2017 en partenariat avec l'Agence Locale de l'Energie et du Climat de l'Ardèche (ALEC07). Suite à une première analyse du potentiel des toitures pré-identifiées (plus de 150), une sélection d'une cinquantaine de toitures de 9, 36 et 100 kWc a été réalisée.

Sur la base de ce périmètre, complété par quelques sites sur parkings, un appel à manifestation d'intérêt a été lancé par Annonay Rhône Agglo en mars 2019, et a abouti à la sélection du groupement CoopaWatt - Aurance Energies - Energie Partagée Investissement.

La présente convention a pour objet de présenter les principaux principes de partenariat entre Annonay Rhône Agglo, la Société de Financement Régional OSER ENR, Energie Partagée Investissement, Aurance Energies et CoopaWatt pour le développement de projets photovoltaïques sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo. Cette convention préfigure les statuts et le pacte d'actionnaire de la future SAS. La participation financière au capital de la SAS des communes intéressées est prévue en phase de construction.

MOTIVATIONS

Les parties sont tous des acteurs engagés de la réappropriation citoyenne des enjeux de l'énergie. A ce titre, ils portent une volonté commune forte d'agir dans la cohérence d'une approche globale :

- Un bilan énergétique très favorable
- Le respect de l'environnement et des populations
- Le souci des retombées économiques locales.

Réunis pour soutenir Annonay Rhône Agglo, dans l'émergence d'un acteur de la transition à l'échelle territoriale, ils ont le souhait d'aboutir tous ensemble à :

- un parc photovoltaïque performant en exploitation,
- une société assurée d'une pérennité économique,
- un mode de gestion, d'exploitation et de développement professionnel et autonome.

A ces conditions, la présente convention aura posé les bases nécessaires pour la mise en oeuvre de nouvelles vagues de projets dans les années à venir.

DEFINITIONS

Centrales (photovoltaïques) : désigne les infrastructures productrices d'électricité implantée sur les Sites

Convention : désigne la présente convention de partenariat et l'ensemble de ses annexes, l'ensemble constituant un tout indivisible

Documents Constitutifs : désignent l'ensemble des documents constitutifs de la société de projet dont les statuts et le pacte d'associés de la Société de Projet ainsi que leurs annexes respectives

Projet : désigne l'ensemble des opérations et diligences nécessaires à la mise en œuvre des Centrales photovoltaïques

Sites : désigne les sites envisagés pour l'implantation des Centrales photovoltaïques, listés en annexe 1

Promesse de Convention d'occupation Temporaire constitutive de droits réels : désigne la promesse de convention d'occupation temporaire constitutive de droits réels, consentie par chaque propriétaire au profit de la Société de Projet ou au profit d'Annonay Rhône Agglo si la Société de Projet n'est pas encore créée (clause de substitution)

Société ou Société de Projet : désigne la société par actions simplifiée (SAS) qui sera créée ayant pour objet social toute activité de conception, de développement, d'installation, de construction, d'exploitation et d'entretien, directement ou indirectement, de moyens de production décentralisés d'énergie renouvelables, ainsi que la commercialisation de l'énergie produite, dans laquelle les acteurs locaux pourra prendre des participations dans les conditions prévues à l'article L. 2253-1 du code général des collectivités territoriales et aux articles 109 et 111 de la loi de transition énergétique

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

L'objet de la présente Convention de Partenariat est de déterminer le rôle et engagements des Parties en vue de développer, réaliser et exploiter le Projet dans les meilleurs délais.

ARTICLE 2 – MODALITES DE PARTENARIAT

Afin de réaliser l'objet présenté à l'article 1 de la présente convention, les Parties s'engagent à coopérer d'une manière loyale et efficace.

Elles s'avertissent mutuellement et sans délai des évènements ou des situations qui sont susceptibles de causer des retards ou un supplément de coûts, ou qui peuvent avoir une quelconque influence sur le bon déroulement ou la rentabilité du Projet.

Les Parties s'engagent à se rencontrer en tant que de besoin et à œuvrer conjointement pour l'aboutissement du Projet.

Les Parties conviennent que, tant que la Convention sera en vigueur, elles ont l'intention de coopérer étroitement et sur la base décrite ci-après, dans un esprit de confiance mutuelle pour l'avancement et le bénéfice du Partenariat.

Dans tous les cas, les Parties coopéreront de bonne foi et agiront de manière à promouvoir l'intérêt commun des Parties dans le Partenariat.

ARTICLE 3 - DESIGNATION DES SITES

Les sites sur lesquels l'implantation de Centrales est envisagée appartiennent à différentes collectivités publiques situées sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo. La liste des sites figure en annexe 1.

En fonction des résultats des analyses technico-économiques et des démarches de développement, des Centrales seront potentiellement installées sur ces sites.

ARTICLE 4 – PHASAGE DU PROJET

Pour une meilleure compréhension du déroulement du Projet, la phase de développement et les phases suivantes sont décrites ci-dessous :

Phase 1 : Développement du Projet

Cette phase s'achève à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du Projet et à la validation d'une solution de valorisation de l'électricité à produire permettant un équilibre économique conforme aux attentes des Parties.

Elle comporte notamment :

- La création d'une Société de Projet dédiée, de type Société par Actions Simplifiées
- La signature des Promesses de COT avec cette Société, permettant l'engagement des études

nécessaires,

- La réalisation de l'ensemble des démarches et études nécessaires aux demandes d'autorisations administratives (réalisation des études techniques, constitution et dépôt des DP et de Permis de Construire, suivi de la procédure d'instruction, ...)
- La recherche et validation d'une solution de valorisation de l'électricité produite, étant précisé qu'à ce stade les Parties envisagent, pour les toitures, l'obtention de tarifs sous le régime de l'obligation d'achat, et pour les ombrières, de candidater à un Appel d'Offre de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE)
- La recherche d'une solution de raccordement au réseau public de distribution d'électricité
- L'obtention de toutes les autorisations nécessaires à la construction et à l'exploitation du Projet en veillant à s'assurer de leur caractère définitif

Phase 2 : Financement du Projet

- Finalisation de la structuration de la Société de Projet et des apports de fonds propres et quasi fonds propres par les Parties et tout autre partenaire que les Parties souhaiteraient d'un commun accord associer au Projet
- Consultation des entreprises pour les marchés nécessaires à la réalisation du Projet
- Consultation des établissements bancaires et négociation jusqu'à obtention d'offres de crédit
- Choix d'un ou plusieurs établissements bancaires et signature et closing des documentations de crédits

Phase 3 : Réalisation et exploitation du Projet

- Contractualisation des marchés nécessaires à la réalisation du Projet
- Validation et contractualisation d'une solution de raccordement au réseau
- Mise en service et mise en place de l'ensemble des contrats nécessaires à l'exploitation

ARTICLE 5 – GOUVERNANCE DU PROJET ET PREFIGURATION DE LA SOCIETE

1 Mise en place d'un comité de pilotage et d'un comité technique

Le comité technique sera constitué du chef de projet Annonay Rhône Agglo, d'une personne représentant Coopawatt, et d'une personne représentant OSER :

- si besoin, de membres de la Direction générale des services d'Annonay Rhône Agglo,
- toute autre personne invitée par les chefs de projets, susceptibles d'apporter son expertise.

Il se tiendra de manière régulière, au moins 1 fois par mois, de manière à assurer la circulation de l'information entre l'ensemble des Parties, à réaliser des arbitrages opérationnels, et à trouver des solutions aux problématiques rencontrées. Ces réunions peuvent se tenir par vidéo conférence ou par conférence téléphonique.

Le comité de pilotage sera composé initialement des représentants de chaque Partie. La règle de vote qui s'appliquera sera une Partie égale 1 voix.

Le comité de pilotage se tiendra lorsque des arbitrages politiques ou stratégiques seront considérés nécessaires par le comité technique, a minima une fois par trimestre en phase de développement. Il

sera l'espace des décisions des grandes orientations du partenariat :

- Composition du tour de table des investisseurs ;
- Répartition du capital et de la gouvernance ;
- Stratégie de participation citoyenne.
- Validation des options techniques et économiques
- Adaptation éventuellement nécessaire du projet,
- Choix des modules PV,
- Validation du dossier de demande d'autorisation avant dépôt,
- Validation du montant d'investissement,
- Validation du tarif à l'AO CRE et du modèle économique d'investissement...

L'ensemble des décisions du Comité de pilotage est pris à l'unanimité des Parties. En cas d'absence d'accord, les meilleurs efforts seront faits pour concilier une position commune.

Lors du déroulement des phases 1 et 2 jusqu'à la création de la société de projet, le modèle de gouvernance est organisé à travers le COPIL.

Lors du déroulement de la Phase 3, correspondant à la mise en œuvre matérielle et à l'exploitation du Projet, les règles de gouvernance seront organisées dans les documents constitutifs de la Société de Projet créée au cours de la phase 2.

² **Caractéristiques de la Société de Projet**

Cadre général

La Société de Projet sera constituée conformément à la réglementation en vigueur, sous la forme d'une Société par Actions Simplifiée (SAS).

Elle aura pour objet social toute activité de conception, de développement, d'installation, de construction, d'exploitation et d'entretien, directement ou indirectement, de moyens de production décentralisés d'énergie renouvelables, ainsi que la commercialisation de l'énergie produite.

Montant et composition du Capital

La Société sera dotée d'un capital de 1000 €, réparti comme suit (il s'agit à ce stade d'une proposition de répartition qui sera affinée lors de la rédaction des statuts) :

- 35 % Annonay Rhône Agglo
- 27.5% OSER
- 27.5% Energie Partagée Investissement
- 9% Aurance Energies
- 1% Coopawatt

La Société sera donc dotée de 1000 € de capital complété par 149 000 € de compte-courant d'associés afin de couvrir les frais de développement, estimées à 150 000 € (cf. annexe).

Table de capitalisation (provisoire, qui sera affinée lors de la rédaction des statuts) :

	Phases 1&2 (Développement et Financement)				
	Estimation à 150 000 €				
	KS	CCA	Total		
	Numéraire	%	Numéraire	%	
Annonay Rhône Agglo	350	35,0%	52 150	35,0%	52 500
OSER	275	27,5%	40 975	27,5%	41 250
Energie Partagée Investissement	275	27,5%	40 975	27,5%	41 250
Aurance Energie	90	9,0%	13 410	9,0%	13 500
CoopaWatt	10	1,0%	1 490	1,0%	1 500
Communes	Participation des communes prévue dans la phase suivante, en « prêt à construire »				
Total	1 000	100%	149 000	100%	150 000

Il est précisé qu'à l'issu du développement, les Parties s'engagent à ouvrir le capital et le financement en compte-courant d'associés de la Société aux Communes et structures locales citoyennes intéressées, et ce jusqu'à deux ans après la mise en service, en conservant :

- Pour EPI, un minimum de 20% des actions et compte courant d'associés, et/ou un minimum de 50 000 € en actions et compte courant d'associés.
- Pour OSER un minimum de 25% des actions et compte courant d'associés, et/ou un minimum de 100 000€ en actions et compte courant d'associés
- Pour Annonay Rhône Agglo, un minimum de 25% des actions et compte-courant d'associés,

Document cadre

Les Parties négocieront de bonne foi les Statuts de la Société de Projet ainsi qu'un Pacte d'associés conformes aux principes définis dans la présente Convention. Ce Pacte d'associés sera finalisé au moment de la création de la Société de Projet et signé en même temps que les Statuts.

Ces deux documents, sans que cette énumération ne soit exhaustive, définiront notamment, en conformité avec les principes de la Convention :

- L'objet de la Société de Projet ;
- Les modalités de gouvernance et de coopération entre les Parties au sein de la Société de Projet pour la réalisation du Projet ;
- Les organes de gouvernance de la Société de Projet, leurs attributions et leurs règles de fonctionnement (conseil d'administration, président, directeur général, assemblée générale ...)
- L'obligation pour chaque Associé d'informer l'autre Associé de toute modification de contrôle de cet Associé ;
- Les droits d'information qui comprendront, a minima, pour chacun des Associés, un droit de communication d'information périodique sur l'activité de la Société de Projet (états

financiers, événements survenus, rapports sur les risques d'exploitation...) ainsi qu'un droit d'audit approfondi et régulier des comptes et opérations de la Société de Projet ;

- Les modalités de conclusion, de modification et de cessation des conventions conclues, directement, indirectement ou par personne interposée, entre la Société de Projet et un Associé ;
- Une procédure de résolution des blocages des décisions des Associés ;
- Les principes généraux de mise en place des modalités de financement de la Société de Projet ;
- Les modalités de gestion des comptes de la Société de projet ;
- Les modalités de désignation des commissaires aux comptes ;
- Les critères à prendre en compte pour décider de la distribution des dividendes.

Les Statuts incluront notamment et plus spécifiquement les dispositions suivantes :

- Inaliénabilité : interdiction de transfert, par quelque moyen que ce soit (apport, fusion, scission, mise en fiducie, garantie, etc.) de tout ou partie des titres à un tiers (hors filiale d'une des Parties) pour une durée de 5 ans à compter de la mise en service des Centrales exploitées par la Société de Projet concernée, à l'exception de cessions convenues entre les partenaires ;
- Cession à un tiers (hors filiale d'une des Parties) : au-delà de la période d'inaliénabilité du capital susvisée, les associés sont autorisés, à céder leurs titres à un tiers sous réserve que ce dernier adhère au Pacte d'Associés de la Société Projet et que l'Associé cédant garantisse les engagements du tiers cessionnaire, sous réserve d'un droit de préemption des autres associés, puis d'un droit d'agrément du nouvel associé ;
- Cession libre à une filiale et sous réserve que le tiers adhère au Pacte d'Associés de la Société de Projet et que l'Associé cédant garantisse les engagements du tiers cessionnaire.

Le Pacte ne comportera pas de clauses de sortie forcée.

L'ouverture du capital à un tiers (hors filiale d'une des Parties) fera l'objet d'une décision unanime des Associés. L'entrée au capital d'un tiers (filiale ou non) sera subordonnée à l'adhésion du tiers au Pacte d'associés.

ARTICLE 6 - ENGAGEMENTS DES PARTIES

Pour la mise en œuvre de ce Projet, les Parties se consentent une exclusivité réciproque et s'engagent à faire leurs meilleurs efforts en vue de l'aboutissement du Projet.

Engagement de CoopaWatt- Aurance Energies – Energie Partagée Investissement - OSER

CoopaWatt- Aurance Energies – Energie Partagée Investissement - OSER s'engagent :

- à réaliser le développement du Projet dans les conditions précisées à l'annexe 2 « Convention de développement » avec toute la diligence nécessaire, et à produire ses meilleurs efforts pour le faire aboutir dans les meilleurs délais ;
- à porter au sein de la SAS l'épargne citoyenne mobilisée à travers la sensibilisation autour du projet, et à favoriser l'implication des citoyens à travers des espaces diversifiés de participation ;
- à proposer à Annonay Rhône Agglo les Documents Constitutifs de la Société de Projet dans un délai maximal de 3 mois à partir de la signature de la présente Convention, après avoir conduit les échanges préalables ad hoc avec les services compétents de Annonay Rhône

Agglo ;

- à accepter la signature par la Société de Projet dont ils seront actionnaires (ou par Energie Partagée Investissement si la Société de Projet n'est pas encore créée - clause de substitution) d'une Promesse de Convention d'Occupation Temporaire constitutive de droits réels avec les propriétaires des sites, visant une durée d'exploitation de 30 ans et moyennant une redevance annuelle de 0,1€/m² de panneau/an ;

Engagement d'Annonay Rhône Agglo

Annonay Rhône Agglo s'engage :

- dans la limite de ses prérogatives et compétences, à faire ses meilleurs efforts pour accompagner les autres Parties dans les démarches et développements visant à l'aboutissement du Projet, en particulier concernant la maîtrise foncière, les démarches avec Enedis, et la communication sur le Projet
- à mobiliser, en concertation étroite avec les autres Parties ses moyens de communication et de sensibilisation ainsi que l'appui de l'ALEC pour assurer la levée de fonds citoyens
- sous réserve de la délibération de ses instances décisionnaires, auxquelles seront présentées les délibérations ad hoc au cours du second semestre 2019 :
 - à prendre une participation minimum de 30% au capital de la Société de Projet, à créer, et telle que préfiguré dans la sous-partie « Caractéristiques de la Société de Projet » de l'Article 4 de la présente Convention (le montant définitif sera défini lors de la rédaction des statuts).
 - à faire signer aux différents propriétaires des sites une Promesse de Convention d'Occupation Temporaire de droits réels, avec la Société de Projet ou avec Annonay Rhône Agglo si la Société de Projet n'est pas encore créée (clause de substitution) visant une durée d'exploitation de 30 ans et moyennant une redevance annuelle de 0,1€/m² de panneau/an*, avec un objectif de signature de cette Promesse au plus tard en septembre 2019 ; ces dernières étant nécessaires pour engager les frais liés au développement du Projet.

** En raison de l'intérêt public local de ce projet et étant donné que la mise à disposition ne peut se faire à titre gracieux*

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS FINANCIERES ENTRE LES PARTIES

Financement du développement et partage des coûts de développement

Le développement du Projet sera financé par la Société de Projet. Pour les besoins des présentes, il est entendu que le développement s'entend jusqu'à l'obtention des autorisations administratives, d'une solution de valorisation de la production d'électricité et de la souscription d'un financement bancaire adapté permettant un équilibre économique conforme aux attentes des Parties.

Les frais externes engagés pour le Développement du Projet qui seront validés par le Comité de Pilotage, seront partagés entre les Parties comme suit (répartition provisoire, à confirmer dans les statuts) :

- 35 % Annonay Rhône Agglo

- 27.5% OSER
- 27.5% Energie Partagée Investissement
- 9% Aurance Energies
- 1% Coopawatt

Le coût du développement est notamment constitué de :

- la mission de développement et coordination technique réalisée par CoopaWatt en phase développement (voir annexe 3)
- des coûts externes d'études (études de structures, études de faisabilité,...)
- de frais additionnels comme ceux liés par exemple au raccordement électrique.
- des coûts internes correspondant au temps passé par les associés de la Société intervenant sur ce dossier (ex : maîtrise foncière, création société, gestion administrative et financière en phase développement). Ces missions feront l'objet d'un devis par les associés concernés qui sera validé par le Comité de Pilotage
- des coûts de recherche de financement,
- des coûts d'animation locale.

Préalablement à la création de la Société de Projet, les Parties conviennent que les coûts ci-dessus seront pris en charge par les associés. Une fois la Société de Projet créée, les contrats lui seront transférés, et les prestations lui seront refacturées par chaque Partie.

Les Parties assumeront leurs frais internes concernant le pilotage du projet (participation à des réunions techniques, participation au comité de pilotage, au comité technique, frais de représentation etc..).

En cas de non-réalisation du Projet, y compris pour des raisons indépendantes d'Annonay Rhône Agglo et du Groupement, le coût du développement restera à la seule et unique charge de la Société de Projet.

Mise à disposition des Sites au travers de Conventions d'Occupation Temporaire de droits réels

Les Conventions d'Occupation Temporaire de droits réels prévoient le versement d'un loyer annuel aux propriétaires d'un montant de 0,1€/m² de panneau/an annuel.

Financement du Projet, droit de substitution, et option ouverte à Annonay Rhône Agglo

Le financement du Projet sera effectué via la mobilisation d'un emprunt bancaire et l'apport de fonds propres par les associés de la Société de Projet, sous couvert d'une convention d'apport en compte courant d'associés.

Les apports en comptes courants d'associés se feront en fonction de la répartition du capital.

Ce principe pourra être nuancé dans certains cas, pour satisfaire la participation minimale d'OSER de 100k€, ou selon les résultats de la mobilisation locale de l'épargne citoyenne .

La rentabilité attendue par les associés sera de l'ordre de 6 à 7% sur 30 ans.

ARTICLE 8. DUREE DE LA CONVENTION

La présente Convention prendra effet à la date de sa signature, et jusqu'à la création de la Société Projet, ou à défaut au plus tard au 31 décembre.

Les dispositions de cette convention seront reprises dans les statuts et le pacte d'actionnaires de la Société Projet.

ARTICLE 9. RETRAIT DES PARTIES DU PROJET

Il est expressément convenu entre les Parties que durant la phase 1 (développement) ou la phase 2 (financement) du Projet, chacune des Parties pourra librement décider de se retirer de celui-ci pour un juste motif (par exemple, la rentabilité) ou pour un motif d'intérêt général.

Dans ce cas, la Partie propose à la vente sa participation aux associés et à un tiers (cf. processus de préemption et d'agrément (cf. article 5).

Le déroulement du projet comprend différents jalons d'investissement notamment à la création de la société de projet (c'est-à-dire au début du développement), à toute évolution du budget de développement, à la construction. Chaque jalon d'investissement est soumis à l'accord préalable des Parties (après approbation de leurs instances internes : Conseil Communautaire, Conseil d'Administration...).

Une rencontre préalable sera organisée par les parties. En cas de désaccord à l'issue de cette rencontre, les parties pourront décider de faire appel à une médiation par un médiateur indépendant certifié. Le retrait prendra effet à la date de réception de la lettre de refus de la médiation ou à l'issue de la médiation infructueuse le cas échéant."

Cette décision justement motivée n'entraînera aucun versement de dommages et intérêts ni indemnité de quelque nature que ce soit, chaque Partie conservant à sa charge les frais qu'elle aura engagés dans le cadre de la présente Convention (internes et externes).

Au cas où une ou plusieurs des Parties émet la volonté de poursuivre le Projet alors qu'un ou plusieurs se retire selon les conditions ci-dessus, la Partie qui se désiste s'interdit directement ou indirectement :

- de poursuivre le développement du Projet seule ou avec un tiers,
- de développer un projet concurrent seule ou avec un tiers sur les mêmes Sites ou sur un autre site se situant sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo qui compromettrait le développement du Projet,
- d'entraver ou de retarder la poursuite du Projet par l'autre Partie.

Si en dépit du désistement d'une Partie, l'autre Partie décide de poursuivre le ou les Projets, la propriété des résultats des pré-études et pré-analyses réalisées par la Partie qui se désiste, ainsi que l'ensemble des droits de propriété intellectuelle relatifs à ces résultats, études, et pré-études sera transmis de plein droit à l'autre Partie sans contrepartie financière.

La Partie continuant le Projet sera quant à elle déliée de tout engagement à l'égard de la Partie s'étant retiré du Projet et sera donc libre d'en poursuivre le développement et la réalisation seule ou avec un tiers.

En cas de résiliation sans juste motif ou en cas de faute grave de l'une ou l'autre des Parties (tels qu'abandon de Projet, carence répétée et avérée), l'autre Partie sera bien fondée à solliciter une juste indemnisation et qui correspondra au cout de développement engagé aux phases 1 et 2 du Projet délaissé.

Ces conditions s'appliquent également à un retrait du Partenariat.

ARTICLE 10. INTUITU PERSONAE

La présente Convention est conclue intuitu personae, en considération de la qualité de chaque Partie. La Convention ne pourra en conséquence être cédée ou transférée sans l'accord préalable et écrit de l'ensemble des Parties.

En toutes circonstances, chaque Partie traite en son nom personnel et ne saurait en aucune façon être considérée comme le mandant ou le mandataire d'un tiers.

ARTICLE 11. OBLIGATION DE CONFIDENTIALITE

Sauf accord contraire et unanime entre les Parties, celles-ci s'engagent à conserver le secret sur l'intégralité des informations échangées pour la réalisation et l'exécution de la présente convention et de tout contrat qui en résultera, notamment les contrats de financement. pour. Les Parties prennent les mesures adéquates afin d'en interdire toute diffusion et/ou toute utilisation non autorisée, y compris par des tiers. Les informations sont échangées entre les Parties pour leur usage exclusif et uniquement dans le cadre de la réalisation et l'exécution du présent contrat cadre ainsi que de tout contrat à venir.

L'obligation de confidentialité est valable pendant toute la durée du Projet jusqu'à l'expiration d'une durée de 2 ans après l'achèvement de celui-ci.

ARTICLE 12. DROIT APPLICABLE – LITIGE

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable tout litige ou différend qui pourrait naître quant à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente Convention. A défaut de règlement amiable, le contentieux sera porté devant les juridictions compétentes.

ARTICLE 13. ELECTION DE DOMICILE

Pour les besoins des présentes, les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en entête des présentes. Toute modification devra être signifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'autre Partie, afin de lui être opposable.

Pour Annonay Rhône Agglo

Pour Energie Partagée Investissement

Pour Aurance Energies

Pour CoopaWatt

Pour OSER ENR

Annexes :

- Annexe 1 : liste des sites
- Annexe 2 : Répartition des missions
- Annexe 3 : Développement et coordination technique
- Annexe 4 : Proposition du groupement CoopaWatt / Aurance Energies / EPI

ANNEXE 1 : LISTE DES SITES

ANNEXE 2 : REPARTITION DES MISSIONS

Phases	Tâches	CoopaWatt	Energie Partagée Investissement	Aurance Energies	Annonay Rhone Agglo	OSER	Commentaires
Pilotage	COPIL	X	X	X	X	X	
	COTECH	X			X	X	
	Investissement en phase développement	X	X	X	X	X	Proposition : portage de l'investissement citoyen local par Aurance Energies
	Investissement en phase construction	X	X	X	X	X	Proposition : portage de l'investissement citoyen local par Aurance Energies
Développement	Convention partenariat	X	X	X	X	X	
	Structuration de la SAS		X	X	X	X	
							Relations et coordination propriétaires (collecte des données et signature des COT) assurée par l'agglo
	Maîtrise foncière	X			X		
	Partenariat Enedis	X			X		
	Pilotage et réalisation des procédures administratives	X					
	Pilotage et réalisation des études techniques	X					Appui sur BE partenaire
	Consultations des installateurs	X					
	Demande de subvention	X					
	Candidatures AO CRE	X					
Financement							Appui communication de l'agglo lors de la levée de fonds citoyenne
	Animation territoriale	X		X	X		
Financement	Recherche et négociation emprunt bancaire					X	
Construction	AMO construction	X					
	Pilotage MOE travaux	X					Appui sur BE partenaire
Exploitation	Gestion de l'exploitation			A étudier			
	Pilotage des activités de maintenance			A étudier			Maintenance réalisée par une entreprise spécialisée
	Gestion de la société			A étudier	A étudier		Tâches administratives, animation de la société

ANNEXE 3 : DEVELOPPEMENT ET COORDINATION TECHNIQUE

Le développement a pour objectif la réalisation d'ombrières solaires de parking et de panneaux PV sur toitures :

Puissance	Nombre de sites
25-36 kWc	13
100 kWc	1
Ombrières (2 sites à 243 kWc + 1 site à 643kWc)	3
Nombre total de sites	17

Il est envisagé le développement des sites listés ci-dessus, avec un taux de réussite d'environ 70%.

Ci-dessous l'estimation du budget pour le développement de ces projets jusqu'à la phase « prêt à construire » :

		Scénario 100%	
Phase 1 - Phase développement jusqu'à l'obtention du tarif			
Scénario 70%			
Création de la société de projet (statuts, pacte)			
Gestion de la société (juridique, comptable, CAC...) Starter EnR Starter EnR		14 000	14 000
Immatriculation société (€)		350	350
Animation locale		12 000	12 000
Coordination technique		3 000	3 000
Maitrise foncière et préféabilité		12 600	12 600
Diagnostic structure (€)		19 600	13 720
Etude faisabilité (€)		28 700	20 090
Géomètre, archi (€)		10 200	7 140
Développement 25-100 & demandes subventions		19 800	19 800
Développement ombrière jusqu'au dépôt AO CRE		19 800	19 800
Bureau de contrôle (€)		2 800	1 960
Caution raccordement (€)		8 680	6 076
Sous total Phase 1		151 530	130 536
Phase 2 - Poursuite du développement jusqu'à l'obtention du crédit bancaire			
Consultation des entreprises			
Recherche de financement bancaire	12 600 11 340	8 000	7 200
Sous-total phase 2		20 600	18 540
TOTAL DEVELOPPEMENT PHASE 1&2		172 130	149 076

Ci-dessous, sont précisés les coûts de développement des missions menées à Coopawatt. Le développement des sites présentés en annexe 1 et la coordination technique des projets sera assuré par CoopaWatt, dans les conditions indiquées ci-dessous :

Mission coordination technique et développement	Nb jours	€HT
Coordination technique	5	3000
Maitrise foncière & préfaisabilité <i>Convention de partenariat, réunions propriétaires, collecte données, actualisation études opportunités, préparation promesses COT, échanges Enedis, SDIS, ABF, assureurs, actualisation BP</i>	21	12600
Développement 14 toitures 25-100kWc & demande subvention <i>Demande devis installateurs, demande sub AAP sur périmètre global < 100kWc</i> <i>Consultation et pilotage BE structure, échanges propriétaires, pilotage études PV, réalisation DP/DAT, suivi et dépôt DR, actualisation BP</i>	33	19800
Développement 3 ombrières > 100kWc <i>Réalisation des procédures administratives (Cub, EI cas par cas, DT, demande PC, éventuellement DRAC)</i> <i>Consultation BE PV, archi, CT, pilotage des études, préconsultation fournisseurs, actualisation BP</i> <i>Réalisation des candidatures AO CRE</i>	33	19800
Total nb jours / € HT	92	55200
Option toitures <9kWc (si subvention AAP obtenue) : développement 33 toitures < 9kWc <i>Lancement et suivi études structures, consultation et négociation installateurs, actualisation BP, réalisation DP/DAT, suivi réalisation DR</i>	30	18000

**ANNEXE 4 – PROPOSITION DU GROUPEMENT
CoopaWatt / Aurance Energies / Energie Partagée Investissement**

Analyse des toitures pour l'installation de centrales photovoltaïques

Sélection d'une cinquantaine de toitures présentant le meilleur potentiel - 16/07/2018
Pre-sélection des installations étudiées pour la tranche 1 – 23/05/2019

Critères de choix :	minimum	maximum
Puissance	6 kWc	36 kWc
Productible min	1 020 kWh/kWc	

	Pré-sélection tranche 1 à étudier en priorité
	Pré-sélection tranche 1 : possibles installations groupées à étudier
	Installations potentiellement dans une seconde tranche

Estimation des montants d'investissement (en cas de grappe de projets)

1,50 €/Wc

AAP = Appel à projet

Bâtiment (Nom, Usages...)	Commune	Propriétaire du bâtiment	Adresse, localisation	Orientation (ouest +90° /est : -90°)	Productible intégration (kWh/kWc/an)	Puissance potentielle (kWc)	Puissance « limitée »	Puissance potentielle			Puissance « limitée »		
								Investissement (€HT)	Temps de retour	Bilan cumulé sur 20 ans	Investissement (€HT)	Temps de retour	Bilan cumulé sur 20 ans
École	Annonay	Commune	Ecole Maternelle Lombardière Daudet	5	1 130	30 kWc	9 kWc	45 000 €	16 ans	14 600 €	13 500 €	12 ans	11 300 €
École	Annonay	Commune	Ecole Elémentaire Lombardière Van Gogh	5	1 130	20 kWc	9 kWc	30 000 €	16 ans	9 300 €	13 500 €	12 ans	11 300 €
Bureaux	Annonay	Commune	Ex Ecoles des Perrières - Archives	0	1 120	16 kWc	9 kWc	24 000 €	16 ans	6 900 €	13 500 €	12 ans	11 000 €
Bureaux	Annonay	Commune	Ex Ecoles des Perrières - Archives	-20	1 110	14 kWc	9 kWc	21 000 €	17 ans	5 600 €	13 500 €	12 ans	10 700 €
Bureaux	Annonay	Commune	Ex Ecoles des Perrières - Archives	-20	1 110	14 kWc	9 kWc	21 000 €	17 ans	5 600 €	13 500 €	12 ans	10 700 €
Batiment périscolaire	Annonay	Commune	potentiellement pole petite enfance	30	1 080	9 kWc	9 kWc	13 500 €	13 ans	9 900 €	13 500 €	13 ans	9 900 €
École	Annonay	Commune	Ecole Elémentaire Vissenty	-45	1 080	29 kWc	9 kWc	43 500 €	17 ans	11 100 €	13 500 €	13 ans	9 900 €
École	Annonay	Commune	Ecole Elémentaire Vissenty -Sud	-45	1 080	10 kWc	9 kWc	15 000 €	17 ans	3 000 €	13 500 €	13 ans	9 900 €
École	Annonay	Commune	Ecole Maternelle Vissenty	-50	1 070	13 kWc	9 kWc	19 500 €	17 ans	4 000 €	13 500 €	13 ans	9 700 €
Salle des fêtes	Ardoix	Commune		20	1 130	26 kWc	9 kWc	39 000 €	16 ans	12 500 €	13 500 €	12 ans	11 300 €
Ecole publique 1	Ardoix	Commune		-40	1 120	11 kWc	9 kWc	16 500 €	17 ans	4 300 €	13 500 €	12 ans	11 000 €
Ecole publique 2	Ardoix	Commune		50	1 090	10 kWc	9 kWc	15 000 €	17 ans	3 200 €	13 500 €	13 ans	10 200 €
Dépôt	Ardoix	Commune		50	1 080	13 kWc	9 kWc	19 500 €	17 ans	4 300 €	13 500 €	13 ans	9 900 €
Mairie	Ardoix	Commune		60	1 060	7 kWc	7 kWc	10 500 €	13 ans	7 000 €	10 500 €	13 ans	7 000 €
Salle polyvalente	Bogy	Commune	le Bourg	-5	1 170	6 kWc	6 kWc	9 000 €	12 ans	7 800 €	9 000 €	12 ans	7 800 €
Services techniques	Boulieu les Annonay	Commune	159 rue de la gare	10	1 110	18 kWc	9 kWc	27 000 €	16 ans	7 500 €	13 500 €	12 ans	10 700 €
Salle polyvalente	Boulieu les Annonay	Commune	7 rue du gris	10	1 110	69 kWc	36 kWc	103 500 €	18 ans	14 100 €	54 000 €	16 ans	16 300 €
Boulodrome couvert	Boulieu les Annonay	Commune	1041 rue de la gare	-10	1 090	24 kWc	9 kWc	36 000 €	17 ans	9 400 €	13 500 €	13 ans	10 200 €
restaurant scolaire	Boulieu les Annonay	Commune	20 rue sur la ville	-40	1 090	26 kWc	9 kWc	39 000 €	17 ans	10 300 €	13 500 €	13 ans	10 200 €
Ecole	Charnas	Commune	39 place de l'école	-15	1 130	10 kWc	9 kWc	15 000 €	17 ans	4 000 €	13 500 €	12 ans	11 300 €
Halle nord	Davézieux	Agglo	Halles à proximité de l'espace Jean Monnet	15	1 110	9 kWc	9 kWc	13 500 €	12 ans	10 700 €	13 500 €	12 ans	10 700 €
Bureaux - Annexe de la Lombardière	Davézieux	Agglo	La Lombardière	-75	1 020	24 kWc	9 kWc	36 000 €	18 ans	5 992 €	13 500 €	13 ans	8 944 €

								Puissance potentielle			Puissance « limitée »		
Bâtiment (Nom, Usages...)	Commune	Propriétaire du bâtiment	Adresse, localisation	Orientation (ouest +90° /est : -90°)	Productible intégration (kWh/kWc/an)	Puissance potentielle (kWc)	Puissance « limitée »	Investissement (€HT)	Temps de retour	Bilan cumulé sur 20 ans	Investissement (€HT)	Temps de retour	Bilan cumulé sur 20 ans
Espace Jean Monnet	Davézieux	Agglo	La Lombardière	-75	1 020	36 kWc	36 kWc	54 000 €	18 ans	9 613 €	54 000 €	18 ans	9 613 €
Espace Luminis – salle polyvalente	Limony	Commune	Rue René Cassin	20	1 100	39 kWc	36 kWc	58 500 €	20 ans	800 €	54 000 €	16 ans	15 500 €
Salle des fêtes	Quintenas	Commune	500 route d'Annonay	-20	1 110	7 kWc	7 kWc	10 500 €	12 ans	8 100 €	10 500 €	12 ans	8 100 €
École publique	Quintenas	Commune	6 rue René Cassin	-10	1 110	21 kWc	9 kWc	31 500 €	16 ans	9 000 €	13 500 €	12 ans	10 700 €
Cantine	Quintenas	Commune	0	20	1 110	43 kWc	36 kWc	64 500 €	20 ans	3 300 €	54 000 €	16 ans	16 300 €
Local technique	Roiffieux	Commune	118 le grand chemin	0	1 100	26 kWc	9 kWc	39 000 €	16 ans	10 900 €	13 500 €	12 ans	10 500 €
Espace sportif et culturel La Garde 3	Roiffieux	Commune	0	0	1 100	37 kWc	36 kWc	55 500 €	20 ans	0 €	54 000 €	16 ans	15 500 €
Espace sportif et culturel La Garde 1	Roiffieux	Commune		-60	1 030	57 kWc	36 kWc	85 500 €	19 ans	5 469 €	54 000 €	16 ans	15 534 €
École publique	Roiffieux	Commune	50 rue des termes	10	1 090	11 kWc	9 kWc	16 500 €	17 ans	3 700 €	13 500 €	13 ans	10 200 €
Espace des termes	Roiffieux	Commune	26 route croix des tours	10	1 090	7 kWc	7 kWc	10 500 €	13 ans	7 700 €	10 500 €	13 ans	7 700 €
Salle polyvalente	Saint Cyr	Commune	0	55	1 080	33 kWc	9 kWc	49 500 €	17 ans	12 800 €	13 500 €	13 ans	9 900 €
École 1	Saint Désirat	Commune	Montée de l'école	-30	1 120	9 kWc	9 kWc	13 500 €	12 ans	11 000 €	13 500 €	12 ans	11 000 €
Mairie – bibliothèque – salle des fêtes	Saint Désirat	Commune	178 route de la mairie	-40	1 090	11 kWc	9 kWc	16 500 €	17 ans	3 700 €	13 500 €	13 ans	10 200 €
Mairie 1	Savas	Commune	0	20	1 130	9 kWc	9 kWc	13 500 €	12 ans	11 300 €	13 500 €	12 ans	11 300 €
Maison rurale d'animation	Savas	Commune	0	30	1 110	19 kWc	9 kWc	28 500 €	16 ans	8 000 €	13 500 €	12 ans	10 700 €
Base de loisirs	Serrières	Commune	Quai Sud	0	1 110	9 kWc	9 kWc	13 500 €	12 ans	10 700 €	13 500 €	12 ans	10 700 €
Mairie 1	Serrières	Commune	Avenue Jean Vernet	-45	1 080	14 kWc	9 kWc	21 000 €	17 ans	4 700 €	13 500 €	13 ans	9 900 €
école publique	Talencieux	Commune	Le Village	-20	1 150	21 kWc	9 kWc	31 500 €	12 ans	11 800 €	13 500 €	12 ans	11 800 €
local stockage matériel communal	Talencieux	Commune	Le Village	20	1 140	114 kWc	100 kWc	171 000 €	AAP	AAP	150 000 €	17 ans	28 360 €
Mairie 1	Vanosc	Commune	Place du souvenir	-5	1 090	6 kWc	6 kWc	9 000 €	13 ans	6 400 €	9 000 €	13 ans	6 400 €
Cure	Villevocance	Commune	Rue du vieux pont	20	1 070	11 kWc	9 kWc	16 500 €	17 ans	3 200 €	13 500 €	13 ans	9 700 €
Maison des associations	Villevocance	Commune	Rue des prés Peloux	20	1 060	29 kWc	9 kWc	43 500 €	17 ans	9 900 €	13 500 €	13 ans	9 400 €
associations Annexe 2 : garage	Vinzieux	Commune	Place de la Fontaine	-20	1 110	9 kWc	9 kWc	13 500 €	12 ans	10 700 €	13 500 €	12 ans	10 700 €
Maison des associations 1	Vinzieux	Commune	43 Rue des écoles	-30	1 100	6 kWc	6 kWc	9 000 €	13 ans	6 600 €	9 000 €	13 ans	6 600 €
Église	Vinzieux	Commune	Place de l'église	15	1 100	14 kWc	9 kWc	21 000 €	17 ans	5 300 €	13 500 €	12 ans	10 500 €
Total						1 005 kWc	660 kWc	1 509 000 €		345 774 €	991 500 €		516 751 €

Ombrières potentielles :

Parking	Davézieux	Commune	espace montgolfier	0	1 230	643 kWc	643 kWc	964 500 €	AAP	AAP	964 500 €	AAP	AAP
Parking	Annonay	Commune	Parking du stade Vissenty	5	1 200	243 kWc	243 kWc	364 500 €	AAP	AAP	364 500 €	AAP	AAP
Parking	Annonay	Commune	Du stade René garnier	10	1 200	243 kWc	243 kWc	364 500 €	AAP	AAP	364 500 €	AAP	AAP



PROMESSE DE CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

NOM DU BAILLEUR / Annonay Rhône Agglo

Table des matières

ARTICLE 1.	IDENTIFICATION DES PARTIES	2
ARTICLE 2.	PREAMBULE	2
ARTICLE 3.	PROMESSE	3
ARTICLE 4.	DÉSIGNATION DES SITES ET TOITURES	3
ARTICLE 5.	CONDITIONS SUSPENSIVES	3
ARTICLE 6.	REFUS SANS MOTIF VALABLE DE SIGNER LA CONVENTION	4

Le projet de Convention d'Occupation Temporaire est annexé à la présente promesse.

ARTICLE 1. IDENTIFICATION DES PARTIES

D'UNE PART,

la Commune de XXX, ADRESSE, représentée par M. XXX, Maire de la commune, suite à la délibération par le Conseil Municipal en date du DATE.

Agissant en qualité de propriétaire bailleur et dite plus loin « LE BAILLEUR »

D'AUTRE PART,

La communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo, représenté par xxx, dont le siège social est situé xxx, suite à la délibération ...et dite plus loin « LE PRENEUR3

La promesse de bail sera transférée à la société de projet ("SAS solaire") qui va être créée par Annonay Rhône Agglo, le groupement retenu (CoopaWatt – Aurance Energies - Energie Partagée Investissement) et le partenaire financier OSER ENR. Les communes intéressées seront invitées à prendre des parts dans cette société de projet.

ARTICLE 2. PREAMBULE

Annonay Rhône Agglo souhaite atteindre les objectifs énergétiques ambitieux établis par la démarche de Territoire à Energie Positive en développant sa capacité de production énergétique d'origine renouvelable.

Ainsi, la mise en place de panneaux photovoltaïques sur un grand nombre de toitures du territoire semble pouvoir apporter une réponse efficace à l'atteinte des objectifs fixés.

Le groupement CoopaWatt -Aurance Energies- Energie Partagée Investissement a été retenu par Annonay Rhône Agglo, suite à un Appel à Projets lancé en 2019, en tant que partenaire pour investir puis exploiter des centrales solaires sur les toitures ou parkings de bâtiments intercommunaux ou communaux.

Suite à cette mise en concurrence, le BAILLEUR et le PRENEUR ont décidé de conclure une promesse de **convention d'occupation temporaire du domaine public, constitutive de droits réels**, portant sur la ou les toitures du BAILLEUR identifiée(s) dans le paragraphe ci-après, pour le développement, le financement, et l'exploitation par LE PRENEUR d'une ou des installation(s) photovoltaïque(s).

En vertu de ce contrat, le BAILLEUR s'engage selon ses termes et conditions à signer la convention d'occupation du domaine public et à louer les toitures au PRENEUR une fois que le PRENEUR aura réuni les autorisations et contrats nécessaires à l'installation et l'exploitation des infrastructures photovoltaïques connectées au réseau électrique.

Dans ce sens, le BAILLEUR apportera son soutien et présentera les informations nécessaires à l'obtention de ces autorisations et contrats.

Suivant l'équilibre économique de chaque toiture, seules les toitures économiquement viables seront équipées. La présente promesse ne constitue pas un engagement de la part du PRENEUR d'équiper l'ensemble des sites en centrales photovoltaïques.

ARTICLE 3. PROMESSE

Le BAILLEUR, par les présentes, s'engage à autoriser l'occupation du domaine public pour une durée de 30 ans, au PRENEUR qui l'accepte, les surfaces des toitures identifiées ci-dessous permettant la pose des systèmes photovoltaïques. Le délai de 30 ans court à partir de la date de signature de la Convention d'Occupation

Le BAILLEUR et le PRENEUR s'engagent sur la base du projet de convention d'occupation -type en annexe.

ARTICLE 4. DÉSIGNATION DES SITES ET TOITURES

La présente promesse concerne les sites décrits ci-dessous:

Site	Parcelle	Surface de toit concernée	Adresse	Commune

Les toitures de ces sites sont destinées à l'installation de panneaux photovoltaïques non intégrés au bâti, en vue de la vente de l'intégralité de la production électrique par le preneur.

Le BAILLEUR mettrait alors à disposition, pour chaque site/bâtiment :

- les toits du ou des bâtiments des sites identifiés ci-dessus.
- Un ou des espace(s) pour la pose du ou des onduleur(s) et des autres équipements,
- Le cas échéant, une ou des bandes de terrain permettant de relier le système au réseau.

ARTICLE 5. CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse de convention sera réputée caduque si les conditions suivantes ne sont pas réunies dans les 3 ans à compter de la signature du présent document :

- L'obtention par le PRENEUR des autorisations nécessaires au titre du code de l'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire...) et du code de la construction et de l'habitation (autorisation de travaux pour les bâtiments recevant du public...), autorisant la pose des panneaux photovoltaïques.
- L'obtention des financements nécessaires pour la réalisation de l'opération

- L'obtention des autorisations administratives de raccordement au réseau électrique et signature des conventions de raccordement
- La validation des études structure et techniques,
- La signature du contrat d'achat d'électricité sur 20 ans ou plus
- L'absence de sinistre sur le bien objet des présentes, remettant en cause le projet.

En cas de revente du bien pendant la durée de validité de la promesse, le BAILLEUR s'engage à faire reprendre cette promesse par son acquéreur.

Le PRENEUR informera le BAILLEUR de la levée de chacune des conditions dès réception des documents faisant foi. Si toutes les conditions sont levées dans le délai annoncé, le BAILLEUR et le PRENEUR s'engagent à signer une convention d'occupation temporaire constitutive de droits réels.

Dans le cas où toutes les conditions ne pourraient être remplies, le PRENEUR pourra librement renoncer à la convention. Si la promesse est déclarée caduque, les parties reprennent leur liberté sans engagement et sans indemnité de part ni d'autre.

ARTICLE 6. REFUS SANS MOTIF VALABLE DE SIGNER LA CONVENTION

Dans le cas d'un refus du BAILLEUR, pour un motif autre que ceux énoncés à l'article 5 du présent document, de signer la convention dans un délai de deux mois après envoi par courrier recommandé de la convention d'occupation temporaire par le PRENEUR, le BAILLEUR sera redevable d'une pénalité à verser au PRENEUR, représentant le montant des études engagées et le coût du développement. En contrepartie de cette indemnité, le BAILLEUR se libère de la promesse de convention.

DONT ACTE rédigé sur Quatre (4) pages.

Fait et passé à la date indiquée ci-dessous.

Date : XX/XX/XXXX

Le BAILLEUR
Commune de XXX
Représentée par
XXXXXX

Le PRENEUR
Annonay Rhône Agglo
Représentée par
XXXXXX

Liste des annexes :

1. Convention d'occupation temporaire-type

PROMESSE DE CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC PARKING

NOM DU BAILLEUR / Annonay Rhône Agglo

Table des matières

ARTICLE 1.	IDENTIFICATION DES PARTIES	2
ARTICLE 2.	PREAMBULE	2
ARTICLE 3.	PROMESSE	3
ARTICLE 4.	DÉSIGNATION DES SITES ET TOITURES	3
ARTICLE 5.	CONDITIONS SUSPENSIVES	3
ARTICLE 6.	REFUS SANS MOTIF VALABLE DE SIGNER LA CONVENTION	4

Le projet de Convention d'Occupation Temporaire est annexé à la présente promesse.

ARTICLE 1. IDENTIFICATION DES PARTIES

D'UNE PART, LE BAILLEUR

Agissant en qualité de propriétaire, la Commune de XXX, ADRESSE, représentée par M. XXX, Maire de la commune, suite à la délibération par le Conseil Municipal en date du DATE.

D'AUTRE PART, LE PRENEUR

Annonay Rhône Agglo, représenté par xxx, dont le siège social est situé xxx, suite à la délibération

La promesse de COT sera transférée à la société de projet ("SAS solaire") qui va être créée par Annonay Rhône Agglo, le groupement retenu (CoopaWatt – Aurance Energies - Energie Partagée Investissement) et le partenaire financier OSER ENR. Les communes intéressées seront invitées à prendre des parts dans cette société de projet.

ARTICLE 2. PREAMBULE

Annonay Rhône Agglo souhaite atteindre les objectifs énergétiques ambitieux établis par la démarche de Territoire à Energie Positive en développant sa capacité de production énergétique d'origine renouvelable.

Ainsi, la mise en place de panneaux photovoltaïques sur un grand nombre de toitures et de parking du territoire semble pouvoir apporter une réponse efficace à l'atteinte des objectifs fixés.

Le groupement CoopaWatt -Aurance Energies- Energie Partagée Investissement a été retenu par Annonay Rhône Agglo, suite à un Appel à Projets lancé en 2019, en tant que partenaire pour investir puis exploiter des centrales solaires sur les toitures ou parkings de bâtiments intercommunaux ou communaux.

Suite à cette mise en concurrence, le BAILLEUR et le PRENEUR ont décidé de conclure une promesse de **convention d'occupation temporaire du domaine public, constitutive de droits réels**, portant sur le parking du BAILLEUR identifiée(s) dans le paragraphe ci-après, pour le développement, le financement, et l'exploitation par LE PRENEUR d'une ou des installation(s) photovoltaïque(s) en ombrières.

En vertu de ce contrat, le BAILLEUR s'engage selon ses termes et conditions à signer la convention d'occupation du domaine public et à louer le parking au PRENEUR une fois que le PRENEUR aura réuni les autorisations et contrats nécessaires à l'installation et l'exploitation des infrastructures photovoltaïques en ombrières connectées au réseau électrique.

Dans ce sens, le BAILLEUR apportera son soutien et présentera les informations nécessaires à l'obtention de ces autorisations et contrats.

Suivant l'équilibre économique de chaque site, seules les sites économiquement viables seront équipés. La présente promesse ne constitue pas un engagement de la part du PRENEUR d'équiper l'ensemble des sites en centrales photovoltaïques.

ARTICLE 3. PROMESSE

Le BAILLEUR, par les présentes, s'engage à autoriser l'occupation du domaine public pour une durée de 30 ans, au PRENEUR qui l'accepte, les volumes de parkings identifiés ci-dessous permettant l'installation de systèmes photovoltaïques en ombrières. Le délai de 30 ans court à partir de la date de signature de la Convention d'Occupation Temporaire.

Le BAILLEUR et le PRENEUR s'engagent sur la base du projet de convention d'occupation temporaire-type en annexe.

ARTICLE 4. DÉSIGNATION DES SITES

La présente promesse concerne les sites décrits ci-dessous:

Site	Parcelle (s)	Surface de parking concernée	Adresse	Commune

Ces sites sont destinés à l'installation de panneaux photovoltaïques en ombrières, en vue de la vente de l'intégralité de la production électrique par le preneur.

Le BAILLEUR mettrait alors à disposition, pour chaque parking :

- les espaces nécessaires à l'implantation des piliers des ombrières photovoltaïques
- Le volume situé au-dessus du parking qu'occuperont les ombrières
- Un ou des espace(s) pour la pose du ou des onduleur(s) et des autres équipements,
- Le cas échéant, une ou des bandes de terrain permettant de relier le système au réseau.

Le PRENEUR s'engage à faire en sorte que l'installation d'ombrières photovoltaïques ne viennent pas réduire le nombre de places de parking existantes.

ARTICLE 5. CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse de convention sera réputée caduque si les conditions suivantes ne sont pas réunies dans les 3 ans à compter de la signature du présent document :

- L'obtention par le PRENEUR des autorisations nécessaires au titre du code de l'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire...) et du code de la

construction et de l'habitation (autorisation de travaux pour les bâtiments recevant du public...), autorisant l'installation d'ombrières photovoltaïques.

- L'obtention des financements nécessaires pour la réalisation de l'opération
- L'obtention des autorisations administratives de raccordement au réseau électrique et signature des conventions de raccordement
- La validation des études techniques et géotechniques,
- La signature du contrat d'achat d'électricité sur 20 ans ou plus
- L'absence de sinistre sur le bien objet des présentes, remettant en cause le projet.

En cas de revente du bien pendant la durée de validité de la promesse, le BAILLEUR s'engage à faire reprendre cette promesse par son acquéreur.

Le PRENEUR informera le BAILLEUR de la levée de chacune des conditions dès réception des documents faisant foi. Si toutes les conditions sont levées dans le délai annoncé, le BAILLEUR et le PRENEUR s'engage à signer une convention d'occupation temporaire constitutive de droits réels.

Dans le cas où toutes les conditions ne pourraient être remplies, le PRENEUR pourra librement renoncer à la convention. Si la promesse est déclarée caduque, les parties reprennent leur liberté sans engagement et sans indemnité de part ni d'autre.

ARTICLE 6. REFUS SANS MOTIF VALABLE DE SIGNER LA CONVENTION

Dans le cas d'un refus du BAILLEUR, pour un motif autre que ceux énoncés à l'article 5 du présent document, de signer la convention dans un délai de deux mois après envoi par courrier recommandé de la convention d'occupation temporaire par le PRENEUR, le BAILLEUR sera redevable d'une pénalité à verser au PRENEUR, représentant le montant des études engagées et le coût du développement. En contrepartie de cette indemnité, le BAILLEUR se libère de la promesse de convention.

DONT ACTE rédigé sur Quatre (4) pages.

Fait et passé à la date indiquée ci-dessous.

Date : XX/XX/XXXX

Le BAILLEUR

Commune de XXX

Représentée par

XXXXXX

Le PRENEUR

Annonay Rhône Agglo

Représentée par

XXXXXX

Liste des annexes :

1. Convention d'occupation temporaire parking-type

Convention d'Occupation Temporaire constitutive de droits réels

**NOM DU BAILLEUR / Future société de projet "SAS
solaire"**

Table des matières

ARTICLE 1. IDENTIFICATION DES PARTIES	3
ARTICLE 2. PREAMBULE	3
ARTICLE 3. CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE	4
ARTICLE 4. DÉSIGNATION	4
ARTICLE 5. PROPRIETES DES INSTALLATIONS	5
ARTICLE 6. SERVITUDES	5
ARTICLE 7. ÉTAT DES LIEUX	6
ARTICLE 8. DURÉE	6
ARTICLE 9. RÉSILIATION ANTICIPÉE	6
ARTICLE 10. REDEVANCE	6
ARTICLE 11. CHARGES ET CONDITIONS	7
11.1. Usage de l'immeuble.	7
11.2. Réglementation administrative	7
11.3. Charges de ville, de police et autre	8
11.4. Modalités de la jouissance des lieux	8
11.5. Entretien et réparations	8
11.6. Travaux	9
11.7. Dégradations des biens loués	10
11.8. Vices cachés des biens loués	10
11.9. Maintien des biens loués conforme à sa destination	11
11.10. Impôts et taxes	11
11.11. Assurances	11
11.12. Destruction totale	12
11.13. Destruction partielle	12

11.14.	Transmission	12
11.15.	Cession. Sous-location	13
11.16.	Vente de l'immeuble dont dépendent les biens loués	13
ARTICLE 12.	Fin de la convention d'occupation temporaire.	13
ARTICLE 13.	NON RESPECT DES OBLIGATIONS	14
ARTICLE 14.	PROCEDURE DE RESOLUTION DES LITIGES ET DEMANDES DE RESILIATION	14
ARTICLE 15.	DÉPÔT DE GARANTIE	15
ARTICLE 16.	PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	15
ARTICLE 17.	FRAIS	15
ARTICLE 18.	PUBLICITE FONCIERE	15
ARTICLE 19.	ELECTION DE DOMICILE	16
ARTICLE 20.	DECLARATIONS	16
ARTICLE 21.	MENTION LEGALE D'INFORMATION	16

Le **jj/mm/aaaa (date en lettre)**

A **adresse CP VILLE**, Il a été signé la présente CONVENTION d'OCCUPATION TEMPORAIRE CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS, à la requête des personnes ci-après nommées.

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

ARTICLE 1. IDENTIFICATION DES PARTIES

D'UNE PART, LE BAILLEUR

Agissant en qualité de propriétaire, la **Commune de XXXX** représentée par **M. Prénom NOM, Maire de la commune**, habilité lors de la délibération **du XX/XX/201X** à signer la présente convention.

D'AUTRE PART, LE PRENEUR

La société de projet XXXX

Représentée par XX, laquelle a tous pouvoirs en vertu de l'article XX des statuts.

ARTICLE 2. PREAMBULE

Annonay Rhône Agglo souhaite atteindre les objectifs énergétiques ambitieux établis par la démarche de Territoire à Energie Positive en développant sa capacité de production énergétique d'origine renouvelable.

Ainsi, la mise en place de panneaux photovoltaïques sur un grand nombre de toitures du territoire semble pouvoir apporter une réponse efficace à l'atteinte des objectifs fixés.

Le groupement CoopaWatt -Aurance Energies- Energie Partagée Investissement a été retenu par Annonay Rhône Agglo, suite à un Appel à Projets lancé en 2019, en tant que partenaire pour investir aux côtés d'Annonay Rhône Agglo et du fonds OSER ENR dans la société de projet qui va être créée puis exploiter des centrales solaires sur les toitures ou parkings de bâtiments intercommunaux ou communaux. Les communes intéressées seront invitées à prendre des parts dans cette société de projet.

Le BAILLEUR et le PRENEUR ont décidé de conclure une **convention d'occupation temporaire du domaine public, constitutive de droits réels**, portant sur la ou les toitures du BAILLEUR identifiée(s) dans le paragraphe ci-après, pour le développement, le financement, et l'exploitation par LE PRENEUR d'une ou des installation(s) photovoltaïque(s).

En vertu de ce contrat, le BAILLEUR met à disposition selon ses termes et conditions les toitures au PRENEUR.

ARTICLE 3. CONVENTION TEMPORAIRE

D'OCCUPATION

Le BAILLEUR, par les présentes, met à disposition du PRENEUR qui l'accepte, la surface d'environ X m² de toitures, permettant la pose des systèmes photovoltaïques, d'une puissance d'environ X kWc.

ARTICLE 4. DÉSIGNATION

La présente COT concerne le site décrit ci-dessous :

Site	Parcelle cadastrale	Domaine public/privé	ERP catégorie et type	Surface

Les toitures de ce site sont destinées à l'installation de panneaux photovoltaïques non intégrés au bâti, en vue de la vente de l'intégralité de la production électrique par le preneur.

Les surfaces concernées sont représentées sur les plans de masse en annexe.

Le BAILLEUR met alors à disposition, pour chaque site/bâtiment :

- les toits du ou des bâtiments des sites identifiés ci-dessus.
- Un ou des espace(s) pour la pose du ou des onduleur(s) et des autres équipements,
- Le cas échéant, une ou des bandes de terrain permettant de relier le système au réseau.
- Des servitudes d'accès, décrites à l'article 7.

Il est 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 du BAILLEUR et de sa responsabilité exclusive.

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

Le PRENEUR déclare avoir préalablement visité ces biens en vue de la présente location, et en connaître parfaitement l'état actuel.

ARTICLE 5. PROPRIETES DES INSTALLATIONS

Les installations réalisées par le PRENEUR sur la toiture et sur les murs concernés (onduleur) seront, pendant toute la durée de la convention d'occupation temporaire, la propriété exclusive du PRENEUR et de ses ayants-droits.

ARTICLE 6. SERVITUDES

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, il n'existe d'autres servitudes que celles éventuellement rapportées aux présentes pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et des autorisations accordées au PRENEUR.

Liste des servitudes éventuelles :

Le BAILLEUR déclare, en outre :

- Qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur les toitures
- Que les toitures ne sont grevées d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation des panneaux solaires envisagés par le PRENEUR.

Pour les besoins de l'installation puis de l'exploitation des infrastructures, le BAILLEUR accordera au PRENEUR des servitudes, annexées à la présente convention, en lien avec :

- L'accès aux toitures,
- le chemin des câbles électriques,
- l'installation des onduleurs et transformateurs, bénéficiant, le cas échéant, d'un local fermé permettant de les abriter.
- Le passage de la tranchée (entre le point de livraison et la limite de propriété)
- Le droit de passage pour l'accès à l'installation

Le BAILLEUR garantit également l'accès, pour les besoins de l'installation et de l'exploitation, aux intervenants nécessaires à la réalisation de l'installation (Consuel, installateur, ENEDIS, mainteneur, etc).

Le BAILLEUR permettra également au PRENEUR de consommer l'électricité nécessaire à la mise en place des systèmes photovoltaïques (phase de travaux) et la lui facturera à l'euro.

ARTICLE 7. ÉTAT DES LIEUX

Les parties déclarent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement entre elles :

- Avant le début des travaux
- Dès la fin des travaux d'installation et de raccordement de la centrale photovoltaïque.

Ces états des lieux seront annexés au présent document.

Chacune des parties se reconnaît en possession d'un exemplaire de ces documents.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement entre les parties ou par acte d'huissier de justice, lors de l'expiration de la location.

ARTICLE 8. DURÉE

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de trente (30) années, prenant effet le jour du raccordement au réseau de la centrale. La convention pourra être reconduite pour une durée supplémentaire par voie d'avenant.

ARTICLE 9. RÉSILIATION ANTICIPÉE

Les possibilités de résiliation unilatérales de la convention sont limitées aux conditions suivantes :

- destruction totale ou partielle (article 11.12)
- retrait ou refus d'une autorisation administrative entraînant l'impossibilité d'exploiter
- changement des conditions économiques d'exploitation des 20 premières années, par des faits extérieurs aux parties à la présente convention (modification des tarifs d'achat par exemple), ayant pour effet la perte de rentabilité du projet
- manquement à une obligation contractuelle résultant de la présente convention (article 13)

La procédure de résiliation se fera suivant la démarche définie à l'article 14 concernant le règlement des litiges.

ARTICLE 10. REDEVANCE

En raison de l'intérêt public local de ce projet et étant donné que la mise à disposition ne peut se faire à titre gracieux, la présente mise à disposition est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de DIX CENTIMES (0,1€)/m² HT de panneau photovoltaïque.

Le paiement du premier terme a lieu à l'issue de la première année de production (date d'émission de la première facture de vente), directement entre le BAILLEUR et le PRENEUR. Le BAILLEUR le reconnaît et en donne quittance au PRENEUR.

Ce loyer sera versé tous les ans, par virement, à chaque date anniversaire de la mise en service.

Pendant les 20 premières années, le loyer est indexé annuellement et suivra l'évolution du prix d'achat de l'électricité d'origine photovoltaïque connu à la date anniversaire de la convention d'occupation temporaire (coefficient L défini dans l'arrêté tarifaire du 9 mai 2017).

Pendant les 10 dernières années, le loyer est indexé annuellement et suivra l'évolution de l'inflation connue à la date anniversaire de la convention d'occupation temporaire.

ARTICLE 11. CHARGES ET CONDITIONS

La présente location, qui n'est soumise à aucun régime particulier concernant le louage d'immeuble, est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le BAILLEUR et le PRENEUR s'obligent, chacun en ce qui le concerne, à exécuter et accomplir :

11.1. Usage de l'immeuble.

Les emplacements loués seront utilisés par le PRENEUR uniquement pour l'installation de panneaux photovoltaïques.

Il ne peut être affecté à un autre usage, que ce soit par le PRENEUR lui-même ou par toute autre personne.

Le bâtiment étant un ERP de type X et de catégorie X, le PRENEUR s'engage à respecter la réglementation applicable aux établissements recevant du public.

11.2. Réglementation administrative

Le PRENEUR doit faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le BAILLEUR, de toute réclamation ou injonction émanant des autorités compétentes concernant, compte tenu de la destination ci-dessus définie, les modalités d'occupation par lui des biens loués.

Il en est de même de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à l'aménagement des biens loués. En conséquence, le BAILLEUR ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

11.3. Charges de ville, de police et autre

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, à la réglementation sanitaire et à la salubrité publique. Il doit se conformer à la législation et à la réglementation régissant l'urbanisme ou l'environnement applicable sur le territoire de la commune où se situent les biens loués.

Le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

11.4. Modalités de la jouissance des lieux

Le PRENEUR doit jouir des biens loués raisonnablement.

Il doit se conformer aux usages locaux applicables dans la commune où se situent les biens loués. Il doit également respecter tout règlement particulier concernant celui-ci.

Les recettes provenant de l'exploitation des panneaux photovoltaïques sont acquises de plein droit au PRENEUR, exploitant des panneaux photovoltaïques.

11.5. Entretien et réparations

Le BAILLEUR :

- signale tout incident ou fonctionnement suspect de l'installation photovoltaïque au PRENEUR, chaque fois qu'il pourra le constater ;
- maintient en bon état les parties non occupées qui sont nécessaires à l'accès aux équipements photovoltaïques ;
- s'assure qu'aucun usage des parties non occupées n'entrave le fonctionnement des installations photovoltaïques et notamment il
 - o s'interdit toute intervention et/ou réalisation de meubles et/ou d'immeubles de nature à entraver l'ensoleillement des équipements photovoltaïques, et ce, pendant toute la durée de la convention d'occupation temporaire ;
 - o s'engage à ne pas planter ou laisser pousser une végétation ou encore autoriser une construction qui serait de nature à créer une zone d'ombre sur la centrale photovoltaïque.
- garantit au PRENEUR, à son représentant, son architecte, ses entrepreneurs ou ouvriers d'avoir accès à l'installation photovoltaïque et au local onduleur lors des visites de maintenance ou lors de toute autre intervention nécessaire au bon fonctionnement des équipements photovoltaïques ;
- avertit par courrier écrit (ou par courriel avec accusé de lecture) le PRENEUR de toute intervention faite à proximité de la partie louée (intervention sur le pan de toiture opposé, échafaudage sur une façade proche, etc.) au moins 5 jours (ouvrés) avant ;

- prend à sa charge l'entretien et la maintenance des éventuels éléments d'équipements présents sur la partie occupée mais ne constituant ni la couverture ni l'étanchéité du bâtiment (antenne, cheminée, arrêt de neige, etc.). Le cas échéant il s'engage à prévenir le PRENEUR de toute intervention sur lesdits équipements au moins 5 jours auparavant. Il ne peut intervenir sur la partie louée pour d'autres motifs. Lors de ces interventions, le BAILLEUR s'engage à ne pas détériorer l'installation photovoltaïque ni à entraver son fonctionnement.
- Dans le cas exceptionnel où l'intervention du BAILLEUR nécessiterait cependant d'interrompre la production photovoltaïque, le BAILLEUR adresse une demande d'autorisation écrite au PRENEUR, décrivant la nature et la durée des travaux au moins 10 jours (ouvrés) avant,
- Le PRENEUR sera alors en droit de demander au BAILLEUR l'indemnisation de la perte de recette engendrée, sauf accord amiable entre les deux parties.

Le PRENEUR

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

11.6. Travaux

Le PRENEUR peut réaliser des travaux d'aménagements ne constituant pas une transformation des biens loués ni susceptibles d'entraîner des dégradations irréversibles.

Il ne peut faire aucuns travaux affectant la structure des biens loués, comme des percements de murs ou des changements de distribution, sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR. Les travaux autorisés ont lieu sous la surveillance du BAILLEUR ou de tout homme de l'art choisi par lui.

L'entreprise réalisant les travaux et choisie par le PRENEUR devra être assurée pour ce type de travaux, et qualifiée, conformément à l'arrêté tarifaire du 9 mai 2017.

Tous les travaux devront être conformes aux Documents Techniques Unifiés (DTU).

Elle réalisera les travaux à une date fixée d'un commun accord entre les parties.

Si le PRENEUR effectue sur les biens loués des travaux mettant en péril le bon fonctionnement des équipements le garnissant ou la sécurité, le BAILLEUR peut exiger, aux frais du PRENEUR, la remise en l'état dans les meilleurs délais des biens loués.

Les frais de raccordement au réseau public seront à la charge du PRENEUR.

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

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

11.7. Dégradations des biens loués

Le PRENEUR répond des dégradations et pertes qui pourraient survenir dans les biens loués pendant la location. Il n'en est autrement que s'il prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute et qu'elles sont dues à l'usure normale, à un cas de force majeure, à une faute du BAILLEUR, ou au fait d'un tiers qu'il n'y a pas introduit volontairement.

11.8. Vices cachés des biens loués

En application de l'article 1721 du Code civil, le BAILLEUR doit garantir au PRENEUR des vices cachés affectant l'usage des biens loués, à charge pour le PRENEUR de prouver qu'ils entraînent un inconvénient sérieux dans son usage. Cette garantie joue pour les vices cachés existant actuellement et pour ceux qui se manifesteront au cours de la location.

Le BAILLEUR peut s'exonérer de cette garantie en établissant que le dommage causé a pour origine une faute du PRENEUR ou une cause étrangère revêtant le caractère d'un cas fortuit ou d'une force majeure.

Pour mettre en jeu cette garantie, et sous peine d'engager sa responsabilité, le PRENEUR doit avertir le BAILLEUR du vice dès qu'il aura pu constater son apparition et le mettre en demeure de remédier à ses conséquences dommageables.

11.9. Maintien des biens loués conforme à sa destination

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le PRENEUR reconnaît que les biens loués sont conformes à la destination à laquelle il prévoit de l'affecter.

Par dérogation à l'article 1719, 2° du Code civil, pendant le cours de la location, le PRENEUR prend à sa charge tous les travaux qui pourraient devenir nécessaires pour maintenir les biens loués conforme à cette destination, y compris les travaux de réfection. Il doit notamment prendre à sa charge et effectuer dès qu'ils sont nécessaires ceux imposés par l'Administration pour que les biens loués soient conformes à toute législation et réglementation nouvelle imposant de nouvelles normes pouvant la concerner. Ces travaux doivent être effectués dès qu'ils sont nécessaires.

11.10. Impôts et taxes

Le PRENEUR doit acquitter exactement tous les impôts, taxes, contributions ou redevances lui incombant et dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable à un titre quelconque.

11.11. Assurances

Le PRENEUR s'engage à contracter sur toute la durée de la convention d'occupation temporaire :

- Une assurance multirisques ;
- Une assurance responsabilité civile

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

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

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

Le BAILLEUR s'engage de son côté à informer son assureur en responsabilité civile de la présence des panneaux photovoltaïques, qui sont sous la responsabilité civile du PRENEUR. Si l'activité exercée par le PRENEUR entraîne pour le BAILLEUR une surprime d'assurance, le PRENEUR s'engage à indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime qu'il aura payée.

Le BAILLEUR justifie de la souscription d'une assurance multirisque en cours de validité et s'engage à maintenir le bâtiment assuré pendant toute la durée de la convention d'occupation temporaire. Il transmettra chaque année au PRENEUR le justificatif de cette assurance.

D'un commun accord entre les parties, une clause de renonciation à recours réciproque entre les parties et leurs assureurs pourra être proposée pour la partie du sinistre non couverte par la garantie d'assurance.

11.12. Destruction totale

Conformément à l'article 1722 du Code civil, si les biens loués 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 du BAILLEUR, la convention d'occupation temporaire est résiliée après application de la procédure décrite à l'article 14, sans que le BAILLEUR soit obligé de reconstruire les biens loués ou d'indemniser le PRENEUR. Celui-ci ne peut pas demander la reconstruction. Il ne doit le loyer que jusqu'au jour où la perte s'est consommée.

Si le PRENEUR vient à établir une faute du BAILLEUR, et réciproquement, celui-ci doit réparer le préjudice occasionné par cette destruction en lui versant des dommages-intérêt.

Il y a destruction totale non seulement en cas de disparition entière du bien loué mais encore lorsque ce qui en subsiste ne peut assurer la destination prévue au contrat de location.

11.13. Destruction partielle

En cas de destruction partielle des biens loués, le PRENEUR ne peut que demander la résiliation de la convention d'occupation temporaire ou sa continuation avec une diminution du loyer conformément à l'article 1722 du Code civil. Ce choix n'appartient qu'au PRENEUR, sauf au BAILLEUR à imposer la résiliation si la conservation de la partie restante est dangereuse.

En cas d'option pour la continuation de la convention d'occupation temporaire avec une réduction du loyer, le PRENEUR ne peut exiger du BAILLEUR la réfection de la partie détruite ni l'emploi de l'indemnité d'assurance qu'il a pu percevoir.

11.14. Transmission

Au cas de disparition de la société PRENEUR, ses ayants-droit seront tenus de continuer la présente convention dans les mêmes conditions que leur auteur. Dans l'hypothèse où la COT cesserait, le BAILLEUR se réserve la faculté de conserver l'installation et de demander le transfert du contrat d'achat de l'électricité, ou de demander le rétablissement des biens loués (démontage de toutes les installations utiles à la production d'électricité par le biais des panneaux photovoltaïques) dans son état primitif, aux frais du PRENEUR.

11.15. Cession. Sous-location

Le PRENEUR ne peut pas céder la présente convention, en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit.

Il ne peut pas sous-louer, en totalité ou en partie, les biens loués.

11.16. Vente de l'immeuble dont dépendent les biens loués

En cas de vente de l'immeuble sur lequel sont installés les panneaux photovoltaïques, la convention d'occupation temporaire continuera de plein droit, jusqu'au terme fixé initialement, l'acquéreur étant subrogé dans les droits et obligations du BAILLEUR.

ARTICLE 12. FIN DE LA CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

Le PRENEUR se charge de la vente d'électricité au-delà de la vingtième année, et jusqu'à la trentième année. Les parties prévoient d'ores et déjà de se réunir au bout de 28 ans pour éventuellement mettre en place une formule alternative de vente d'électricité qui s'appliquera au terme de la 30^{ème} année, ou éventuellement une formule alternative d'autoconsommation.

Ainsi, au terme de la convention d'occupation temporaire, le BAILLEUR a trois options :

- le BAILLEUR récupère gratuitement l'installation photovoltaïque initiale en l'état et fera son affaire de la vente d'électricité ou de son autoconsommation, et du démantèlement futur de l'installation. Le BAILLEUR devient alors propriétaire de l'installation (panneaux, équipements de monitorisation) et l'accepte en l'état. Le PRENEUR pourra proposer un contrat de maintenance au BAILLEUR.
- le BAILLEUR souhaite prolonger le bail. La durée et le loyer seront à définir conjointement par le PRENEUR et le BAILLEUR suivant les modalités d'exploitation qui seront définies dans 28 ans (nouvelle installation ou continuité de l'exploitation de l'installation existante).
- Le BAILLEUR souhaite faire démanteler l'installation photovoltaïque sur les surfaces mises à disposition. Les parties s'engagent alors à prolonger le bail actuel, aux mêmes conditions de loyer, permettant au preneur d'effectuer les réserves financières suffisantes au démantèlement de l'installation sur la base de 2 ans pour un tarif de revente de 60€/MWh (Euros constants valeur avril 2019). La durée pourra être modifiée en fonction du tarif d'électricité. Dans le cas de toiture terrasse, les plots d'ancrage ne seront pas démontés.

Il est procédé à un état des lieux de sortie, soit contradictoirement entre le BAILLEUR et le PRENEUR soit par acte d'huissier de justice.

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

ARTICLE 13. NON RESPECT DES OBLIGATIONS

Dans le cas de non-respect de ses obligations résultant de la présente convention par l'une des parties, l'autre partie pourra demander :

- la résiliation de la présente convention dans le cas où ce manquement aux obligations contractuelles entraînerait soit une impossibilité d'exploitation de la centrale soit une impossibilité d'utilisation du bien conformément à son autre destination pour une durée supérieure à 3 mois
- soit une demande d'indemnisation du préjudice subi dans les autres cas

ARTICLE 14. PROCEDURE DE RESOLUTION DES LITIGES ET DEMANDES DE RESILIATION

Dans le cas d'un litige concernant la validité, l'interprétation de la convention notamment, d'un manquement à une obligation contractuelle, ou préalablement à toute demande de résiliation, les parties s'engagent à respecter la démarche suivante :

- Envoi d'un courrier avec accusé de réception exposant les termes du différend ou la demande
- Organisation d'une réunion de conciliation par la partie diligente
- Si aucun accord ou un accord seulement partiel a été trouvé, la partie diligente propose un processus de médiation animé par un médiateur indépendant et certifié. En cas de désaccord sur le choix du médiateur les parties procèdent à un tirage au sort parmi 1 médiateur proposé par chaque partie.

Les parties s'engagent à être présentes lors de ces démarches de règlement amiable.

La saisine de la juridiction compétente ne pourra avoir lieu qu'après que le constat d'échec de la médiation par médiateur ait été transmis à chacune des parties.

ARTICLE 15. DÉPÔT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie n'est versé par le PRENEUR.

ARTICLE 16. PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les biens loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-I du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Il en résulte :

Concernant les catastrophes naturelles

A titre informatif, il est indiqué que la commune a fait l'objet des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle suivants concernant les risques inondations et mouvements de terrains.

Par ailleurs, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, les biens loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le BAILLEUR.

ARTICLE 17. FRAIS

Tous les frais, droits, honoraires et émoluments du présent acte, y compris le coût de la copie exécutoire destinée au BAILLEUR, sont supportés par le PRENEUR.

ARTICLE 18. PUBLICITE FONCIERE

La convention d'occupation temporaire étant constitutive de droits réels et établie pour une durée supérieure à 12 ans, celle-ci est soumise à publication au fichier immobilier. Cette publication donne lieu au paiement par le PRENEUR de la Taxe de Publication Foncière (TPF) et de la Contribution de Sécurité Immobilière (CSI).

ARTICLE 19. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

ARTICLE 20. DECLARATIONS

Concernant l'état civil et la capacité des parties :

A - Concernant le BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte.

B - Concernant le PRENEUR

Le représentant de la société PRENEUR déclare :

- que la société est une société française et a son siège social en France,
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée,
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions,

- que la société n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumise à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise.

ARTICLE 21. MENTION LEGALE D'INFORMATION

DONT ACTE rédigé sur Dix-Sept (17) pages.

Fait et passé à la date indiquée ci-dessus.

Les parties approuvent :

- Renvois :
- Mots rayés nuls :
- Chiffres rayés nuls :
- Lignes entières rayées nulles :
- Barres tirées dans les blancs :

Le BAILLEUR

M. **NOM**

Le PRENEUR

Le Gérant

XXX

Liste des annexes :

1. Plan de masse,
2. Sera annexé par la suite au présent contrat de convention l'état des lieux avant réalisation des travaux d'installation de la Centrale Photovoltaïque.
3. Sera annexé par la suite au présent contrat de convention l'état des lieux après réalisation des travaux d'installation de la Centrale Photovoltaïque.
4. Description des servitudes et droits de passage

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

NOM DU BAILLEUR / Annonay Rhône Agglo

Table des matières

ARTICLE 1.	IDENTIFICATION DES PARTIES	2
ARTICLE 2.	PREAMBULE	2
ARTICLE 3.	PROMESSE	3
ARTICLE 4.	DÉSIGNATION DES SITES ET TOITURES	3
ARTICLE 5.	CONDITIONS SUSPENSIVES	3
ARTICLE 6.	REFUS SANS MOTIF VALABLE DE SIGNER LE BAIL	4

Le projet de Bail Emphytéotique est annexé à la présente promesse.

ARTICLE 1. IDENTIFICATION DES PARTIES

D'UNE PART, LE BAILLEUR

Agissant en qualité de propriétaire, la Commune de XXX, ADRESSE, représentée par M. XXX, Maire de la commune, suite à la délibération par le Conseil Municipal en date du DATE.

D'AUTRE PART, LE PRENEUR

Annonay Rhône Agglo, représenté par xxx, dont le siège social est situé xxx, suite à la délibération

La promesse de bail sera transférée à la société de projet ("SAS solaire") qui va être créée par Annonay Rhône Agglo, le groupement retenu (CoopaWatt – Aurance Energies - Energie Partagée Investissement) et le partenaire financier OSER ENR. Les communes intéressées seront invitées à prendre des parts dans cette société de projet.

ARTICLE 2. PREAMBULE

Annonay Rhône Agglo souhaite atteindre les objectifs énergétiques ambitieux établis par la démarche de Territoire à Energie Positive en développant sa capacité de production énergétique d'origine renouvelable.

Ainsi, la mise en place de panneaux photovoltaïques sur un grand nombre de toitures du territoire semble pouvoir apporter une réponse efficace à l'atteinte des objectifs fixés.

Le groupement CoopaWatt -Aurance Energies- Energie Partagée Investissement a été retenu par Annonay Rhône Agglo, suite à un Appel à Projets lancé en 2019, en tant que partenaire pour investir puis exploiter des centrales solaires sur les toitures ou parkings de bâtiments intercommunaux ou communaux.

Suite à cette mise en concurrence, le BAILLEUR et le PRENEUR ont décidé de conclure une promesse de **bail emphytéotique**, portant sur la ou les toitures du BAILLEUR identifiée(s) dans le paragraphe ci-après, pour le développement, le financement, et l'exploitation par LE PRENEUR d'une ou des installation(s) photovoltaïque(s).

En vertu de ce contrat, le BAILLEUR s'engage selon ses termes et conditions à signer le bail emphytéotique et à louer les toitures au PRENEUR une fois que le PRENEUR aura réuni les autorisations et contrats nécessaires à l'installation et l'exploitation des infrastructures photovoltaïques connectées au réseau électrique.

Dans ce sens, le BAILLEUR apportera son soutien et présentera les informations nécessaires à l'obtention de ces autorisations et contrats.

Suivant l'équilibre économique de chaque toiture, seules les toitures économiquement viables seront équipées. La présente promesse ne constitue pas un engagement de la part du PRENEUR d'équiper l'ensemble des sites en centrales photovoltaïques.

ARTICLE 3. PROMESSE

Le BAILLEUR, par les présentes, s'engage à autoriser l'occupation du domaine privé pour une durée de 30 ans, au PRENEUR qui l'accepte, les surfaces des toitures identifiées ci-dessous permettant la pose des systèmes photovoltaïques. Le délai de 30 ans court à partir de la date de signature du Bail Emphytéotique.

Le BAILLEUR et le PRENEUR s'engagent sur la base du projet de bail emphytéotique-type en annexe.

ARTICLE 4. DÉSIGNATION DES SITES ET TOITURES

La présente promesse concerne les sites décrits ci-dessous:

Site	Parcelle	Surface de toit concernée	Adresse	Commune

Les toitures de ces sites sont destinées à l'installation de panneaux photovoltaïques non intégrés au bâti, en vue de la vente de l'intégralité de la production électrique par le preneur.

Le BAILLEUR mettrait alors à disposition, pour chaque site/bâtiment :

- les toits du ou des bâtiments des sites identifiés ci-dessus.
- Un ou des espace(s) pour la pose du ou des onduleur(s) et des autres équipements,
- Le cas échéant, une ou des bandes de terrain permettant de relier le système au réseau.

ARTICLE 5. CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse de bail sera réputée caduque si les conditions suivantes ne sont pas réunies dans les 3 ans à compter de la signature du présent document :

- L'obtention par le PRENEUR des autorisations nécessaires au titre du code de l'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire...) et du code de la construction et de l'habitation (autorisation de travaux pour les bâtiments recevant du public...), autorisant la pose des panneaux photovoltaïques.
- L'obtention des financements nécessaires pour la réalisation de l'opération
- L'obtention des autorisations administratives de raccordement au réseau électrique et signature des conventions de raccordement
- La validation des études structure et techniques,

- La signature du contrat d'achat d'électricité sur 20 ans ou plus
- L'absence de sinistre sur le bien objet des présentes, remettant en cause le projet.

En cas de revente du bien pendant la durée de validité de la promesse, le BAILLEUR s'engage à faire reprendre cette promesse par son acquéreur.

Le PRENEUR informera le BAILLEUR de la levée de chacune des conditions dès réception des documents faisant foi. Si toutes les conditions sont levées dans le délai annoncé, le BAILLEUR et le PRENEUR s'engage à signer un bail emphytéotique.

Dans le cas où toutes les conditions ne pourraient être remplies, le PRENEUR pourra librement renoncer au bail. Si la promesse est déclarée caduque, les parties reprennent leur liberté sans engagement et sans indemnité de part ni d'autre.

ARTICLE 6. REFUS SANS MOTIF VALABLE DE SIGNER LE BAIL

Dans le cas d'un refus du BAILLEUR, pour un motif autre que ceux énoncés à l'article 5 du présent document, de signer le bail dans un délai de deux mois après envoi par courrier recommandé du bail emphytéotique par le PRENEUR, le BAILLEUR sera redevable d'une pénalité à verser au PRENEUR, représentant le montant des études engagées et le coût du développement. En contrepartie de cette indemnité, le BAILLEUR se libère de la promesse de bail.

DONT ACTE rédigé sur Quatre (4) pages.

Fait et passé à la date indiquée ci-dessous.

Date : XX/XX/XXXX

Le BAILLEUR
Commune de XXX
Représentée par
XXXXXX

Le PRENEUR
Annonay Rhône Agglo
Représentée par
XXXXXX

Liste des annexes :

1. Bail emphytéotique -type

Bail Emphytéotique

**NOM DU BAILLEUR / Future société de projet “SAS
solaire”**

Table des matières

ARTICLE 1. IDENTIFICATION DES PARTIES	3
ARTICLE 2. PREAMBULE	3
ARTICLE 3. CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE	4
ARTICLE 4. DÉSIGNATION	4
ARTICLE 5. PROPRIETES DES INSTALLATIONS	5
ARTICLE 6. SERVITUDES	5
ARTICLE 7. ÉTAT DES LIEUX	6
ARTICLE 8. DURÉE	6
ARTICLE 9. RÉSILIATION ANTICIPÉE	6
ARTICLE 10. REDEVANCE	6
ARTICLE 11. CHARGES ET CONDITIONS	7
11.1. Usage de l'immeuble.	7
11.2. Réglementation administrative	7
11.3. Charges de ville, de police et autre	8
11.4. Modalités de la jouissance des lieux	8
11.5. Entretien et réparations	8
11.6. Travaux	9
11.7. Dégradations des biens loués	10
11.8. Vices cachés des biens loués	10
11.9. Maintien des biens loués conforme à sa destination	11
11.10. Impôts et taxes	11
11.11. Assurances	11
11.12. Destruction totale	12
11.13. Destruction partielle	12

11.14.	Transmission	12
11.15.	Cession. Sous-location	13
11.16.	Vente de l'immeuble dont dépendent les biens loués	13
ARTICLE 12.	Fin de la convention d'occupation temporaire.	13
ARTICLE 13.	NON RESPECT DES OBLIGATIONS	14
ARTICLE 14.	PROCEDURE DE RESOLUTION DES LITIGES ET DEMANDES DE RESILIATION	14
ARTICLE 15.	DÉPÔT DE GARANTIE	15
ARTICLE 16.	PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	15
ARTICLE 17.	FRAIS	15
ARTICLE 18.	PUBLICITE FONCIERE	15
ARTICLE 19.	ELECTION DE DOMICILE	16
ARTICLE 20.	DECLARATIONS	16
ARTICLE 21.	MENTION LEGALE D'INFORMATION	16

Le **jj/mm/aaaa (date en lettre)**

A **adresse CP VILLE**, Il a été signé le présente BAIL EMHYTEOTIQUE, à la requête des personnes ci-après nommées.

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

ARTICLE 1. IDENTIFICATION DES PARTIES

D'UNE PART, LE BAILLEUR

Agissant en qualité de propriétaire, la **Commune de XXXX** représentée par **M. Prénom NOM, Maire de la commune**, habilité lors de la délibération **du XX/XX/201X** à signer le présent bail.

D'AUTRE PART, LE PRENEUR

La société de projet XXXX

Représentée par XX, laquelle a tous pouvoirs en vertu de l'article XX des statuts.

ARTICLE 2. PREAMBULE

Annonay Rhône Agglo souhaite atteindre les objectifs énergétiques ambitieux établis par la démarche de Territoire à Energie Positive en développant sa capacité de production énergétique d'origine renouvelable.

Ainsi, la mise en place de panneaux photovoltaïques sur un grand nombre de toitures du territoire semble pouvoir apporter une réponse efficace à l'atteinte des objectifs fixés.

Le groupement CoopaWatt -Aurance Energies- Energie Partagée Investissement a été retenu par Annonay Rhône Agglo, suite à un Appel à Projets lancé en 2019, en tant que partenaire pour investir aux côtés d'Annonay Rhône Agglo et du fonds OSER ENR dans la société de projet qui va être créée puis exploiter des centrales solaires sur les toitures ou parkings de bâtiments intercommunaux ou communaux. Les communes intéressées seront invitées à prendre des parts dans cette société de projet.

Le BAILLEUR et le PRENEUR ont décidé de conclure un **bail emphytéotique**, portant sur la ou les toitures du BAILLEUR identifiée(s) dans le paragraphe ci-après, pour le développement, le financement, et l'exploitation par LE PRENEUR d'une ou des installation(s) photovoltaïque(s).

En vertu de ce contrat, le BAILLEUR met à disposition selon ses termes et conditions les toitures au PRENEUR.

ARTICLE 3. BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le BAILLEUR, par les présentes, met à disposition du PRENEUR qui l'accepte, la surface d'environ **X** m² de toitures, permettant la pose des systèmes photovoltaïques, d'une puissance d'environ **X** kWc.

ARTICLE 4. DÉSIGNATION

Le présent bail concerne le site décrit ci-dessous :

Site	Parcelle cadastrale	Domaine public/privé	ERP catégorie et type	Surface

Les toitures de ce site sont destinées à l'installation de panneaux photovoltaïques non intégrés au bâti, en vue de la vente de l'intégralité de la production électrique par le preneur.

Les surfaces concernées sont représentées sur les plans de masse en annexe.

Le BAILLEUR met alors à disposition, pour chaque site/bâtiment :

- les toits du ou des bâtiments des sites identifiés ci-dessus.
- Un ou des espace(s) pour la pose du ou des onduleur(s) et des autres équipements,
- Le cas échéant, une ou des bandes de terrain permettant de relier le système au réseau.
- Des servitudes d'accès, décrites à l'article 7.

Il est 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 du BAILLEUR et de sa responsabilité exclusive.

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

Le PRENEUR déclare avoir préalablement visité ces biens en vue de la présente location, et en connaître parfaitement l'état actuel.

ARTICLE 5. PROPRIETES DES INSTALLATIONS

Les installations réalisées par le PRENEUR sur la toiture et sur les murs concernés (onduleur) seront, pendant toute la durée du bail emphytéotique, la propriété exclusive du PRENEUR et de ses ayants-droits.

ARTICLE 6. SERVITUDES

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, il n'existe d'autres servitudes que celles éventuellement rapportées aux présentes pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et des autorisations accordées au PRENEUR.

Liste des servitudes éventuelles :

Le BAILLEUR déclare, en outre :

- Qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur les toitures
- Que les toitures ne sont grevées d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation des panneaux solaires envisagés par le PRENEUR.

Pour les besoins de l'installation puis de l'exploitation des infrastructures, le BAILLEUR accordera au PRENEUR des servitudes, annexées au présent bail, en lien avec :

- L'accès aux toitures,
- le chemin des câbles électriques,
- l'installation des onduleurs et transformateurs, bénéficiant, le cas échéant, d'un local fermé permettant de les abriter.
- Le passage de la tranchée (entre le point de livraison et la limite de propriété)
- Le droit de passage pour l'accès à l'installation

Le BAILLEUR garantit également l'accès, pour les besoins de l'installation et de l'exploitation, aux intervenants nécessaires à la réalisation de l'installation (Consuel, installateur, ENEDIS, mainteneur, etc).

Le BAILLEUR permettra également au PRENEUR de consommer l'électricité nécessaire à la mise en place des systèmes photovoltaïques (phase de travaux) et la lui facturera à l'euro.

ARTICLE 7. ÉTAT DES LIEUX

Les parties déclarent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement entre elles :

- Avant le début des travaux
- Dès la fin des travaux d'installation et de raccordement de la centrale photovoltaïque.

Ces états des lieux seront annexés au présent document.

Chacune des parties se reconnaît en possession d'un exemplaire de ces documents.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement entre les parties ou par acte d'huissier de justice, lors de l'expiration de la location.

ARTICLE 8. DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trente (30) années, prenant effet le jour du raccordement au réseau de la centrale. La convention pourra être reconduite pour une durée supplémentaire par voie d'avenant.

ARTICLE 9. RÉSILIATION ANTICIPÉE

Les possibilités de résiliation unilatérales du bail sont limitées aux conditions suivantes :

- destruction totale ou partielle (article 11.12)
- retrait ou refus d'une autorisation administrative entraînant l'impossibilité d'exploiter
- changement des conditions économiques d'exploitation des 20 premières années, par des faits extérieurs aux parties à la présente convention (modification des tarifs d'achat par exemple), ayant pour effet la perte de rentabilité du projet
- manquement à une obligation contractuelle résultant du présente bail (article 13)

La procédure de résiliation se fera suivant la démarche définie à l'article 14 concernant le règlement des litiges.

ARTICLE 10. LOYER

En raison de l'intérêt public local de ce projet et étant donné que la mise à disposition ne peut se faire à titre gracieux, la présente mise à disposition est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de DIX CENTIMES (0,1€)/m² HT de panneau photovoltaïque.

Le paiement du premier terme a lieu à l'issue de la première année de production (date d'émission de la première facture de vente), directement entre le BAILLEUR et le PRENEUR. Le BAILLEUR le reconnaît et en donne quittance au PRENEUR.

Ce loyer sera versé tous les ans, par virement, à chaque date anniversaire de la mise en service.

Pendant les 20 premières années, le loyer est indexé annuellement et suivra l'évolution du prix d'achat de l'électricité d'origine photovoltaïque connu à la date anniversaire de la convention d'occupation temporaire (coefficient L défini dans l'arrêté tarifaire du 9 mai 2017).

Pendant les 10 dernières années, le loyer est indexé annuellement et suivra l'évolution de l'inflation connue à la date anniversaire du bail.

ARTICLE 11. CHARGES ET CONDITIONS

La présente location, qui n'est soumise à aucun régime particulier concernant le louage d'immeuble, est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le BAILLEUR et le PRENEUR s'obligent, chacun en ce qui le concerne, à exécuter et accomplir :

11.1. Usage de l'immeuble.

Les emplacements loués seront utilisés par le PRENEUR uniquement pour l'installation de panneaux photovoltaïques.

Il ne peut être affecté à un autre usage, que ce soit par le PRENEUR lui-même ou par toute autre personne.

Le bâtiment étant un ERP de type X et de catégorie X, le PRENEUR s'engage à respecter la réglementation applicable aux établissements recevant du public.

11.2. Réglementation administrative

Le PRENEUR doit faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le BAILLEUR, de toute réclamation ou injonction émanant des autorités compétentes concernant, compte tenu de la destination ci-dessus définie, les modalités d'occupation par lui des biens loués.

Il en est de même de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à l'aménagement des biens loués. En conséquence, le BAILLEUR ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

11.3. Charges de ville, de police et autre

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, à la réglementation sanitaire et à la salubrité publique. Il doit se conformer à la législation et à la réglementation régissant l'urbanisme ou l'environnement applicable sur le territoire de la commune où se situent les biens loués.

Le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

11.4. Modalités de la jouissance des lieux

Le PRENEUR doit jouir des biens loués raisonnablement.

Il doit se conformer aux usages locaux applicables dans la commune où se situent les biens loués. Il doit également respecter tout règlement particulier concernant celui-ci.

Les recettes provenant de l'exploitation des panneaux photovoltaïques sont acquises de plein droit au PRENEUR, exploitant des panneaux photovoltaïques.

11.5. Entretien et réparations

Le BAILLEUR :

- signale tout incident ou fonctionnement suspect de l'installation photovoltaïque au PRENEUR, chaque fois qu'il pourra le constater ;
- maintient en bon état les parties non occupées qui sont nécessaires à l'accès aux équipements photovoltaïques ;
- s'assure qu'aucun usage des parties non occupées n'entrave le fonctionnement des installations photovoltaïques et notamment il
 - o s'interdit toute intervention et/ou réalisation de meubles et/ou d'immeubles de nature à entraver l'ensoleillement des équipements photovoltaïques, et ce, pendant toute la durée de la convention d'occupation temporaire ;
 - o s'engage à ne pas planter ou laisser pousser une végétation ou encore autoriser une construction qui serait de nature à créer une zone d'ombre sur la centrale photovoltaïque.
- garantit au PRENEUR, à son représentant, son architecte, ses entrepreneurs ou ouvriers d'avoir accès à l'installation photovoltaïque et au local onduleur lors des visites de maintenance ou lors de toute autre intervention nécessaire au bon fonctionnement des équipements photovoltaïques ;
- avertit par courrier écrit (ou par courriel avec accusé de lecture) le PRENEUR de toute intervention faite à proximité de la partie louée (intervention sur le pan de toiture opposé, échafaudage sur une façade proche, etc.) au moins 5 jours (ouvrés) avant ;
- prend à sa charge l'entretien et la maintenance des éventuels éléments d'équipements présents sur la partie occupée mais ne constituant ni la couverture ni l'étanchéité du bâtiment (antenne, cheminée, arrêt de neige, etc.). Le cas échéant il s'engage à prévenir le PRENEUR de toute intervention sur lesdits équipements au moins 5 jours auparavant. Il ne peut intervenir sur la partie louée pour d'autres motifs. Lors de ces interventions, le BAILLEUR s'engage à ne pas détériorer l'installation photovoltaïque ni à entraver son fonctionnement.
- Dans le cas exceptionnel où l'intervention du BAILLEUR nécessiterait cependant d'interrompre la production photovoltaïque, le BAILLEUR adresse une demande

d'autorisation écrite au PRENEUR, décrivant la nature et la durée des travaux au moins 10 jours (ouvrés) avant,

- Le PRENEUR sera alors en droit de demander au BAILLEUR l'indemnisation de la perte de recette engendrée, sauf accord amiable entre les deux parties.

Le PRENEUR

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

11.6. Travaux

Le PRENEUR peut réaliser des travaux d'aménagements ne constituant pas une transformation des biens loués ni susceptibles d'entraîner des dégradations irréversibles.

Il ne peut faire aucuns travaux affectant la structure des biens loués, comme des percements de murs ou des changements de distribution, sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR. Les travaux autorisés ont lieu sous la surveillance du BAILLEUR ou de tout homme de l'art choisi par lui.

L'entreprise réalisant les travaux et choisie par le PRENEUR devra être assurée pour ce type de travaux, et qualifiée, conformément à l'arrêté tarifaire du 9 mai 2017.

Tous les travaux devront être conformes aux Documents Techniques Unifiés (DTU).

Elle réalisera les travaux à une date fixée d'un commun accord entre les parties.

Si le PRENEUR effectue sur les biens loués des travaux mettant en péril le bon fonctionnement des équipements le garnissant ou la sécurité, le BAILLEUR peut exiger, aux frais du PRENEUR, la remise en l'état dans les meilleurs délais des biens loués.

Les frais de raccordement au réseau public seront à la charge du PRENEUR.

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

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

11.7. Dégradations des biens loués

Le PRENEUR répond des dégradations et pertes qui pourraient survenir dans les biens loués pendant la location. Il n'en est autrement que s'il prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute et qu'elles sont dues à l'usure normale, à un cas de force majeure, à une faute du BAILLEUR, ou au fait d'un tiers qu'il n'y a pas introduit volontairement.

11.8. Vices cachés des biens loués

En application de l'article 1721 du Code civil, le BAILLEUR doit garantir au PRENEUR des vices cachés affectant l'usage des biens loués, à charge pour le PRENEUR de prouver qu'ils entraînent un inconvénient sérieux dans son usage. Cette garantie joue pour les vices cachés existant actuellement et pour ceux qui se manifesteront au cours de la location.

Le BAILLEUR peut s'exonérer de cette garantie en établissant que le dommage causé a pour origine une faute du PRENEUR ou une cause étrangère revêtant le caractère d'un cas fortuit ou d'une force majeure.

Pour mettre en jeu cette garantie, et sous peine d'engager sa responsabilité, le PRENEUR doit avertir le BAILLEUR du vice dès qu'il aura pu constater son apparition et le mettre en demeure de remédier à ses conséquences dommageables.

11.9. Maintien des biens loués conforme à sa destination

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le PRENEUR reconnaît que les biens loués sont conformes à la destination à laquelle il prévoit de l'affecter.

Par dérogation à l'article 1719, 2° du Code civil, pendant le cours de la location, le PRENEUR prend à sa charge tous les travaux qui pourraient devenir nécessaires pour maintenir les biens loués conforme à cette destination, y compris les travaux de réfection. Il doit notamment prendre à sa charge et effectuer dès qu'ils sont nécessaires ceux imposés par l'Administration pour que les biens loués soient conformes à toute législation et réglementation nouvelle imposant de nouvelles normes pouvant la concerner. Ces travaux doivent être effectués dès qu'ils sont nécessaires.

11.10. Impôts et taxes

Le PRENEUR doit acquitter exactement tous les impôts, taxes, contributions ou redevances lui incombant et dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable à un titre quelconque.

11.11. Assurances

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

- Une assurance multirisque ;
- Une assurance responsabilité civile

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

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

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

Le BAILLEUR s'engage de son côté à informer son assureur en responsabilité civile de la présence des panneaux photovoltaïques, qui sont sous la responsabilité civile du PRENEUR. Si l'activité exercée par le PRENEUR entraîne pour le BAILLEUR une surprime d'assurance, le PRENEUR s'engage à indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime qu'il aura payée.

Le BAILLEUR justifie de la souscription d'une assurance multirisque en cours de validité et s'engage à maintenir le bâtiment assuré pendant toute la durée du bail. Il transmettra chaque année au PRENEUR le justificatif de cette assurance.

D'un commun accord entre les parties, une clause de renonciation à recours réciproque entre les parties et leurs assureurs pourra être proposée pour la partie du sinistre non couverte par la garantie d'assurance.

11.12. Destruction totale

Conformément à l'article 1722 du Code civil, si les biens loués 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 du BAILLEUR, le bail est résilié après application de la procédure décrite à l'article 14, sans que le BAILLEUR soit obligé de reconstruire les biens loués ou d'indemniser le PRENEUR. Celui-ci ne peut pas demander la reconstruction. Il ne doit le loyer que jusqu'au jour où la perte s'est consommée.

Si le PRENEUR vient à établir une faute du BAILLEUR, et réciproquement, celui-ci doit réparer le préjudice occasionné par cette destruction en lui versant des dommages-intérêt.

Il y a destruction totale non seulement en cas de disparition entière du bien loué mais encore lorsque ce qui en subsiste ne peut assurer la destination prévue au contrat de location.

11.13. Destruction partielle

En cas de destruction partielle des biens loués, le PRENEUR ne peut que demander la résiliation du bail ou sa continuation avec une diminution du loyer conformément à l'article 1722 du Code civil. Ce choix n'appartient qu'au PRENEUR, sauf au BAILLEUR à imposer la résiliation si la conservation de la partie restante est dangereuse.

En cas d'option pour la continuation du bail avec une réduction du loyer, le PRENEUR ne peut exiger du BAILLEUR la réfection de la partie détruite ni l'emploi de l'indemnité d'assurance qu'il a pu percevoir.

11.14. Transmission

Au cas de disparition de la société PRENEUR, ses ayants-droit seront tenus de continuer le présent bail dans les mêmes conditions que leur auteur. Dans l'hypothèse où le bail cesserait, le BAILLEUR se réserve la faculté de conserver l'installation et de demander le transfert du contrat d'achat de l'électricité, ou de demander le rétablissement des biens loués (démontage de toutes les installations utiles à la production d'électricité par le biais des panneaux photovoltaïques) dans son état primitif, aux frais du PRENEUR.

11.15. Cession. Sous-location

Le PRENEUR ne peut pas céder le présent bail, en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit.

Il ne peut pas sous-louer, en totalité ou en partie, les biens loués.

11.16. Vente de l'immeuble dont dépendent les biens loués

En cas de vente de l'immeuble sur lequel sont installés les panneaux photovoltaïques, le bail continuera de plein droit, jusqu'au terme fixé initialement, l'acquéreur étant subrogé dans les droits et obligations du BAILLEUR.

ARTICLE 12. FIN DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le PRENEUR se charge de la vente d'électricité au-delà de la vingtième année, et jusqu'à la trentième année. Les parties prévoient d'ores et déjà de se réunir au bout de 28 ans pour éventuellement mettre en place une formule alternative de vente d'électricité qui s'appliquera au terme de la 30^{ème} année, ou éventuellement une formule alternative d'autoconsommation.

Ainsi, au terme du bail, le BAILLEUR a trois options :

- le BAILLEUR récupère gratuitement l'installation photovoltaïque initiale en l'état et fera son affaire de la vente d'électricité ou de son autoconsommation, et du démantèlement futur de l'installation. Le BAILLEUR devient alors propriétaire de l'installation (panneaux, équipements de monitorisation) et l'accepte en l'état. Le PRENEUR pourra proposer un contrat de maintenance au BAILLEUR.
- le BAILLEUR souhaite prolonger le bail. La durée et le loyer seront à définir conjointement par le PRENEUR et le BAILLEUR suivant les modalités d'exploitation qui seront définies dans 28 ans (nouvelle installation ou continuité de l'exploitation de l'installation existante).
- Le BAILLEUR souhaite faire démanteler l'installation photovoltaïque sur les surfaces mises à disposition. Les parties s'engagent alors à prolonger le bail actuel, aux mêmes conditions de loyer, permettant au preneur d'effectuer les réserves financières suffisantes au démantèlement de l'installation sur la base de 2 ans pour un tarif de revente de 60€/MWh (Euros constants valeur avril 2019). La durée pourra être modifiée en fonction du tarif d'électricité. Dans le cas de toiture terrasse, les plots d'ancrage ne seront pas démontés.

Il est procédé à un état des lieux de sortie, soit contradictoirement entre le BAILLEUR et le PRENEUR soit par acte d'huissier de justice.

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

ARTICLE 13. NON RESPECT DES OBLIGATIONS

Dans le cas de non-respect de ses obligations résultant du présent bail par l'une des parties, l'autre partie pourra demander :

- la résiliation du présent bail dans le cas où ce manquement aux obligations contractuelles entraînerait soit une impossibilité d'exploitation de la centrale soit une impossibilité d'utilisation du bien conformément à son autre destination pour une durée supérieure à 3 mois
- soit une demande d'indemnisation du préjudice subi dans les autres cas

ARTICLE 14. PROCEDURE DE RESOLUTION DES LITIGES ET DEMANDES DE RESILIATION

Dans le cas d'un litige concernant la validité, l'interprétation du bail notamment, d'un manquement à une obligation contractuelle, ou préalablement à toute demande de résiliation, les parties s'engagent à respecter la démarche suivante :

- Envoi d'un courrier avec accusé de réception exposant les termes du différend ou la demande
- Organisation d'une réunion de conciliation par la partie diligente
- Si aucun accord ou un accord seulement partiel a été trouvé, la partie diligente propose un processus de médiation animé par un médiateur indépendant et certifié. En cas de désaccord sur le choix du médiateur les parties procèdent à un tirage au sort parmi 1 médiateur proposé par chaque partie.

Les parties s'engagent à être présentes lors de ces démarches de règlement amiable.

La saisine de la juridiction compétente ne pourra avoir lieu qu'après que le constat d'échec de la médiation par médiateur ait été transmis à chacune des parties.

ARTICLE 15. DÉPÔT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie n'est versé par le PRENEUR.

ARTICLE 16. PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les biens loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-I du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Il en résulte :

Concernant les catastrophes naturelles

A titre informatif, il est indiqué que la commune a fait l'objet des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle suivants concernant les risques inondations et mouvements de terrains.

Par ailleurs, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, les biens loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le BAILLEUR.

ARTICLE 17. FRAIS

Tous les frais, droits, honoraires et émoluments du présent acte, y compris le coût de la copie exécutoire destinée au BAILLEUR, sont supportés par le PRENEUR.

ARTICLE 18. PUBLICITE FONCIERE

Le bail emphytéotique étant établi pour une durée supérieure à 12 ans, celui-ci est soumis à publication au fichier immobilier. Cette publication donne lieu au paiement par le PRENEUR de la Taxe de Publication Foncière (TPF) et de la Contribution de Sécurité Immobilière (CSI).

ARTICLE 19. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

ARTICLE 20. DECLARATIONS

Concernant l'état civil et la capacité des parties :

A - Concernant le BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte.

B - Concernant le PRENEUR

Le représentant de la société PRENEUR déclare :

- que la société est une société française et a son siège social en France,
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée,
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions,
- que la société n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumise à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise.

ARTICLE 21. MENTION LEGALE D'INFORMATION

DONT ACTE rédigé sur Dix-Sept (17) pages.

Fait et passé à la date indiquée ci-dessus.

Les parties approuvent :

- Renvois :
- Mots rayés nuls :
- Chiffres rayés nuls :
- Lignes entières rayées nulles :

- Barres tirées dans les blancs :

Le BAILLEUR

M. **NOM**

Le PRENEUR

Le Gérant

XXX

Liste des annexes :

1. Plan de masse,
2. Sera annexé par la suite au présent contrat de bail l'état des lieux avant réalisation des travaux d'installation de la Centrale Photovoltaïque.
3. Sera annexé par la suite au présent contrat de bail l'état des lieux après réalisation des travaux d'installation de la Centrale Photovoltaïque.
4. Description des servitudes et droits de passage