

**PROMESSE DE CONVENTION PORTANT AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC
CONSTITUTIVE DE DROITS REELS**

**POUR L'INSTALLATION ET L'EXPLOITATION D'UNE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE
SUR OMBRIERES DE PARKING**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- (1) **La Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain**, personne morale de droit public située dans le département de l'Ain, dont l'adresse est 143 rue du château, 01150 Chazey-sur-Ain, identifiée au SIREN sous le numéro [..], représentée aux fins des présentes par [..], en qualité de [..], dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après la « **Collectivité** » ou le « **Propriétaire** »)

D'UNE PART,

ET :

- (2) **CVE SOLAR**, société par actions simplifiée à capital variable, sise 5 place de la Joliette 13002 Marseille, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 534 737 291, représentée aux fins des présentes par [..], en qualité de [..], dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après « **le Producteur** »)

D'AUTRE PART,

Ci-après désignées ensemble « **les Parties** » et individuellement « **une Partie** ».

PREAMBULE

La Collectivité est un territoire situé à l'Est-Nord-Est de l'agglomération lyonnaise sur l'axe métropolitain Lyon-Genève, laquelle organise depuis plusieurs années une expérimentation de lignes de covoiturage.

Dans ce cadre, la Collectivité, propriétaire d'un parking, situé sur la commune de [...] et désigné en **Annexe 1** (ci-après le « **Terrain** »), souhaite enrichir la vocation de ce terrain notamment avec des usages énergétiques.

Dans ce contexte, la Collectivité a lancé un appel à projet et organisé une procédure de sélection préalable (ci-après, l'« **AAP** ») pour la valorisation du Terrain en vue de la réalisation d'une centrale photovoltaïque sur ombrière de parking (le « **Projet** »).

Le Producteur développe, finance, construit, exploite et assure la maintenance de systèmes photovoltaïques intégrés au bâti et/ou au sol, pour la production d'électricité issue de l'énergie radiative du soleil et destinée à être vendue à toute personne habilitée à l'acheter.

Le Producteur a candidaté à l'AAP en se proposant de concevoir, financer, construire, installer et exploiter une centrale photovoltaïque sur ombrière de parking (la « **Centrale** »).

Son offre s'étant classée en première position, il a été déclaré lauréat, la Collectivité étant disposée à consentir au Producteur une convention portant autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels sur le Terrain (ci-après la « **COT** »), sur lequel le Producteur aura la faculté d'installer et d'exploiter la Centrale.

C'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées afin de conclure la présente promesse de convention portant autorisation d'occupation temporaire (la « **Promesse** »).

CELA ETANT EXPOSE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA PROMESSE

La présente Promesse a pour objet de régir les relations entre les Parties pendant la phase d'étude de faisabilité du Projet et de préciser les termes et conditions dans lesquels le Propriétaire met à disposition tout ou partie du Terrain au Producteur, qui l'accepte sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après énoncées, afin d'y installer et exploiter la Centrale.

ARTICLE 2 – PROJET

Le Projet comprend l'étude, la conception, le financement, l'installation, puis l'exploitation et la maintenance de la Centrale.

La Centrale sera composée de modules photovoltaïques, d'un système d'intégration, d'onduleurs, de boîtiers de raccordement, et de tous les équipements nécessaires au génie électrique, d'un poste de livraison électrique et de chemins d'accès et de réseaux électriques enterrés ou aériens permettant le raccordement de la Centrale au réseau public d'électricité.

ARTICLE 3 - DESIGNATION DES BIENS

Les biens, objet de la présente Promesse, correspondent au droit des parcelles ci-après, aux emplacements et volumes nécessaires au Projet tels qu'ils seront définitivement précisés lors de l'Étude de Faisabilité ; ils feront l'objet d'un état descriptif de division parcellaire et en volume établi par un géomètre-expert missionné par le Producteur.

Désignation	Usage	Références cadastrales	Contenance (m2)	Adresse et commune

La localisation exacte des emplacements et volumes nécessaires au Projet se fera à la discrétion du Producteur de sorte que ce dernier puisse choisir les emplacements et volumes les mieux adaptés au bon fonctionnement des panneaux solaires, sous réserve que ces derniers n'aillent pas au-delà des biens susvisés.

Un plan cadastral de la (ou des) parcelle(s) concernée(s) et des photographies aériennes du Terrain, figurent en Annexe 1.

Le Producteur fera réaliser par huissier de justice un état des lieux du Terrain dans un délai de 8 (huit) jours ouvrés à compter de la date de signature de la Promesse et en tout état de cause, avant toute intervention sur le Terrain. Cet état des lieux sera communiqué à la Collectivité dès réception.

ARTICLE 4 – DUREE DE LA PROMESSE

La présente Promesse est consentie pour une durée de trois (3) ans à compter de sa signature. Au-delà, les Parties conviennent qu'elles se rencontreront pour convenir d'une éventuelle prorogation supplémentaire.

ARTICLE 5 – DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DES PARTIES

Les Parties déclarent qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure et/ou procédure susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de faire obstacle à la libre disposition du Terrain, qu'elles se ne sont pas et n'ont jamais été en état de liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

Chacune des Parties est responsable de l'exactitude et de la véracité des informations fournies à l'autre Partie et s'oblige à ne pas dissimuler une quelconque information qui pourraient entraver ou obérer les droits de l'autre Partie au titre de la présente Promesse ou du Projet envisagé.

Pendant toute la durée de la Promesse, les Parties s'engagent à coopérer de manière active à la réalisation du Projet.

5.1 Déclarations et obligations du Propriétaire

Le Propriétaire déclare être régulièrement propriétaire des Biens visés à l'Article 3. Le Propriétaire déclare et garantit également que ceux-ci sont à ce jour libre de toutes inscriptions d'hypothèques, privilèges ou saisies et s'interdit de conférer toutes nouvelles suretés ou droits réels pendant la durée de la Promesse. Une copie du(es) titre(s) de propriété et de l'état hypothécaire est jointe en Annexe 2.

Le Propriétaire déclare par ailleurs que les Biens et tous les droits qui y sont attachés sont libres de toute occupation, location, servitude et de tout droit ou privilège (droit qui permet à un créancier d'être payé avant les

autres créanciers) susceptibles d'être invoqués par des tiers et d'avoir un effet défavorable sur la réalisation du Projet. Une copie des éventuels titres, baux et servitudes est jointe en Annexe 2.

Il est notamment expressément spécifié qu'en cas de projet de vente par le Propriétaire du Terrain pendant la durée de validité de la Promesse, le Propriétaire s'engage à prévenir le Producteur en premier lieu de son intention de vendre, avant d'en informer toute autre personne et/ou de conclure ladite vente. Le Propriétaire s'engage à considérer toute proposition d'acquisition que le Producteur pourrait lui soumettre dans un délai de 30 jours. Le Propriétaire suspendra toute décision de poursuivre la vente avec un éventuel acheteur initial durant ledit délai.

Par ailleurs, au cas où il ne souhaiterait pas acquérir le Terrain, il est expressément convenu qu'en cas de vente à un tiers du Terrain, pendant la période de validité de la Promesse, les engagements souscrits par le Propriétaire seront opposables au futur propriétaire du Terrain et intégralement repris par ce dernier.

Plus généralement, le Propriétaire s'engage à ne rien entreprendre ou laisser entreprendre, sur les parcelles lui appartenant ou qu'il pourrait acquérir autour du Terrain, une quelconque opération qui pourrait représenter une gêne pour le Projet et le bon fonctionnement de la Centrale, notamment la plantation de haies ou d'arbres nouveaux ou l'édification ou la surélévation de constructions de toute nature (Terrain, édifice, mur, ...) susceptibles de générer de l'ombre sur la Centrale, sauf accord écrit préalable du Producteur. Il s'engage à informer le Producteur, dès qu'il en a eu connaissance de toute opération de ce type, de tout litige ou procédure susceptible d'impacter le Projet, et de communiquer au Producteur toute information et tout document pouvant affecter le Projet.

En outre, le Propriétaire accorde, à titre gratuit, pendant toute la durée de la Promesse, au Producteur et aux entreprises missionnées par le Producteur, un libre accès et une libre occupation temporaire du Terrain aux fins de réaliser les missions nécessaires à l'étude du Projet et notamment à la conduite des différents relevés et études (bureaux d'études, géomètre expert, sondages et analyses, diagnostics, etc.), et de tous travaux et opérations sur le Terrain (notamment dégagement de voies d'accès, acheminement et stationnement de tous véhicules, installations et outillages) qui seraient nécessaires.

Le Propriétaire donne dès à présent au Producteur ou à son mandataire son accord et tous pouvoirs, mandats et autorisations l'habilitant à conduire l'étude de faisabilité, à procéder à toutes études sur le Terrain, à déposer toutes demandes d'autorisations administratives, et à effectuer toutes les démarches nécessaires à la construction et l'exploitation de la Centrale et plus généralement à la réalisation du Projet. Un mandat signé figure en Annexe 3. Le Propriétaire s'engage par ailleurs à réitérer ces pouvoirs sous toute autre forme requise par une administration compétente, dans un délai de cinq (5) jours ouvrés à compter de la demande du Producteur.

5.2 Déclarations et obligations du Producteur

Le Producteur s'engage à réaliser une étude permettant d'établir la faisabilité technique, financière, administrative et juridique du Projet (ci-après, « **l'Etude de faisabilité** » ou « **l'Etude** »), qui comprendra notamment les points suivants :

- Audit technique sur site
- Etude de structure du Terrain
- Étude du gisement solaire du site incluant une étude de masques pour évaluer la portée des ombres
- Dimensionnement et conception de la Centrale
- Calcul du productible de la Centrale
- Études électriques et conception du schéma de production unifilaire

- Obtention ou régularisation de toutes les autorisations nécessaires à la réalisation du Projet
- Préparation et transmission de tous documents constitutifs d'une demande d'offre de raccordement auprès du gestionnaire de réseau public d'électricité
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention auprès du gestionnaire de réseau public d'électricité des autorisations nécessaires au raccordement et à l'exploitation de la Centrale et à la vente de l'électricité produite
- Préparation et transmission de tous documents pour l'obtention d'un tarif d'achat d'électricité
- Constitution de la société de projet dédiée et création de l'établissement secondaire
- Vérification de la viabilité financière du Projet tenant notamment compte du régime économique en vigueur et des conditions de construction et d'exploitation de la Centrale
- Préparation d'un dossier de financement et obtention des fonds nécessaires à la réalisation du Projet auprès d'investisseurs privés et/ou d'institutions financières
- Établissement de l'ensemble des actes constitutifs de servitudes nécessaires à l'exploitation de la Centrale
- Établissement de l'état descriptif de division parcellaire et en volume sur la base des travaux d'un géomètre-expert
- Analyse des risques et des conditions de l'assurabilité du Projet
- Préparation de la COT à réitérer
- Préparation éventuelle d'autres actes ou protocoles à discuter entre les Parties au cas par cas.

L'Etude de faisabilité sera conduite sous la seule responsabilité et aux frais exclusifs du Producteur. Le Producteur, qui aura un accès libre et gratuit au Terrain pour les nécessités de l'Etude et du Projet, s'engage à ne pas entraver l'activité exercée dans le Terrain. Le Producteur sera seul propriétaire des éléments résultant de l'Etude. Le Producteur s'engage à informer régulièrement le Propriétaire de l'avancement de l'Etude.

ARTICLE 6 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Le Propriétaire met à disposition le Terrain au Producteur, qui l'accepte, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives cumulatives suivantes (les « **Conditions Suspensives** ») :

1. Obtention par le Producteur de la qualité de lauréat à un appel d'offres portant sur la réalisation et l'exploitation d'une centrale lui permettant de bénéficier d'un contrat d'achat d'électricité ou d'un contrat de complément de rémunération, ou de tout cadre et/ou contrat permettant au Producteur de commercialiser l'électricité produite par la Centrale (ex : Guichet Ouvert photovoltaïque);
2. Obtention définitive par le Producteur de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires au développement, à la construction, la mise en service et l'exploitation de la Centrale (notamment permis de construire, etc.) conformément au cadre réglementaire en vigueur ou à venir, purgées de tout recours et retrait ;
3. Délivrance d'un état hypothécaire portant sur le Terrain et ne révélant pas l'existence d'inscriptions hypothécaires garantissant des créances dont le solde ne pourrait être remboursé et la mainlevée rapportée, ou d'un commandement valant saisie ;
4. Purge de tous les droits de préemption portant sur le Terrain et susceptibles d'être exercés ;

5. Obtention par le Producteur de toutes les autorisations et propositions de contrats nécessaires au raccordement de la Centrale au réseau d'électricité permettant notamment d'estimer les coûts de raccordement de la Centrale audit réseau et les délais d'établissement de la convention de raccordement ;
6. Obtention par le Producteur de résultats satisfaisants à l'Etude de faisabilité ; pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu que le Producteur fera son possible pour obtenir des résultats satisfaisants à l'Etude et qu'en cas de résultats ne permettant pas la réalisation du Projet, il en informera le Propriétaire dans les meilleurs délais, en lui précisant les motifs pour lesquels l'Etude de faisabilité n'a pas été concluante.

Ces Conditions Suspensives étant stipulées dans l'intérêt exclusif du Producteur, ce dernier aura seul la faculté d'y renoncer.

Le Producteur notifiera au Propriétaire, au plus tard à la date d'expiration de la Promesse, la réalisation de toutes les Conditions Suspensives ou en cas de non-obtention d'une ou plusieurs Conditions Suspensives, sa renonciation à ladite(auxdites) Condition(s) Suspensive(s) (ci-après « **la Notification** »). En tout état de cause, les Parties s'engagent à se rencontrer dans un délai de 16 mois à compter de la conclusion de la Promesse pour faire le point sur l'avancée de la levée des conditions suspensives.

A défaut, et sauf accord des Parties pour prolonger la Promesse, la Promesse sera caduque, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité judiciaire, et sans indemnité de part et d'autre.

ARTICLE 7 – REITERATION DE LA COT

La COT sera réitérée par acte authentique à recevoir par le notaire rédacteur choisi par le Producteur, dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la Notification et au moins 1 (un) mois avant le démarrage des travaux de construction de la Centrale (ci-après la « **Date de Réitération** »).

La Date de Réitération sera fixée d'un commun accord entre les Parties et avec le notaire rédacteur. Les frais, droits et émoluments afférents audit acte seront supportés par le Producteur, qui s'y oblige. La réitération de la COT constitue la condition indispensable à sa formation.

La COT aura lieu aux conditions usuelles et de droit en matière de convention portant autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels, conformément aux dispositions de la présente Promesse et aux principaux termes et conditions qui figurent dans l'Annexe 4 ci-après.

Par ailleurs, la COT sera conclue moyennant le règlement de la redevance suivante (montant prévisionnel en vigueur à la date de signature de la Promesse) :

Site	Château Gaillard	Péruges	Meximieux
Montant total de la redevance	10 000 €	120 000 €	120 000€

Le notaire rédacteur disposera de la faculté d'y apporter les ajustements nécessaires pour satisfaire à la forme authentique et à sa publication au fichier immobilier.

Dans l'hypothèse où le COT ne serait pas réitérée dans le délai indiqué ci-dessus du fait du Propriétaire, le Producteur le mettra en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et pourra également saisir le notaire rédacteur, qui convoquera le Propriétaire. Si au jour et à l'heure fixés, le Propriétaire ne se présente pas, mis à part le cas où une demande de report aurait été effectuée pour une raison valable acceptée par le Producteur, le notaire rédacteur dressera un procès-verbal de défaut.

ARTICLE 8 – EXCLUSIVITE

La Promesse est consentie à titre exclusif au Producteur. Pendant toute la durée de la Promesse, le Propriétaire ne pourra signer aucun accord ni engager aucun pourparlers, avec une quelconque autre personne ou entreprise, concernant un projet portant sur l'étude, la conception, la construction, l'exploitation et la maintenance d'installations de production d'énergie sur le Terrain. Le Propriétaire déclare qu'aucun accord de cet ordre n'existe et/ou qu'aucun échange de cette nature n'a cours à la signature de la présente Promesse.

ARTICLE 9 - SUBSTITUTION

Dans le cadre de l'exécution de la Promesse, le Producteur pourra se substituer tout personne morale contrôlée et détenue majoritairement directement ou indirectement par CVE maison mère (la notion de contrôle étant celle visée par l'article L 233-3 du Code de commerce).

ARTICLE 11 – IMPREVISION

La présente Promesse a été conclue en considération de son environnement au moment de sa signature et est subordonnée à la persistance de cet environnement dans le temps. Dans le cas où pendant la période de validité de la présente Promesse, dans des circonstances qui ne pouvaient être raisonnablement prévues à la date de conclusion de la Promesse, la situation générale et les données sur lesquelles la présente Promesse est basée, étaient modifiées de manière substantielle, exposant le Producteur à des difficultés d'exécution importantes, les Parties s'engagent à manifester leur compréhension mutuelle en vue d'opérer les ajustements et révisions nécessaires pour rétablir l'équilibre économique global de la Promesse.

Le Producteur, s'il estime que les conditions énoncées à l'alinéa ci-dessus sont remplies, en avisera le Propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception, qui précisera la date et la nature des évolutions survenues, une évaluation des difficultés et déséquilibres induits, et les propositions faites par lui pour y remédier. A la suite de cette notification, les Parties se concerteront sur les ajustements proposés et/ou à apporter pour rétablir la situation générale et/ou les données sur lesquelles se fonde la présente Promesse.

Dans le cas où les Parties ne parviendraient pas à trouver un accord dans les soixante (60) jours à compter de la notification, le Producteur pourra proroger une (1) fois la période de discussion, pour permettre aux Parties de parvenir à un accord. En cas d'échec de ce rapprochement, le Producteur pourra recourir à l'article 16 ci-dessous, en proposant le cas échéant dans la phase amiable, une conciliation via un conciliateur amiable ou judiciaire. Alternativement, le Producteur pourra résilier la Promesse moyennant un préavis écrit de trente (30) jours au Propriétaire, et aucune indemnité ne sera due par l'une des Parties à l'autre.

ARTICLE 12 – RESILIATION ANTICIPEE DE LA PROMESSE

12.1 Résiliation anticipée à l'initiative de la Collectivité

Compte-tenu du contexte de conclusion de la Promesse, faisant suite à l'AAP décrit en préambule, la Collectivité pourra résilier la Promesse à tout moment pour quelque raison que ce soit et ce, sans préavis ni indemnité.

La Collectivité devra notifier la résiliation de la Promesse au Producteur par courrier envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception, la résiliation prenant effet à la date de réception dudit courrier par le Producteur.

Dans une telle hypothèse, les études réalisées dans le cadre du développement du Projet et engagées par le Producteur à la date de résiliation de la Promesse seront cédées à la Collectivité pour le montant indiqué dans l'offre remise par le Producteur dans le cadre de l'AAP.

12.2 Résiliation anticipée à l'initiative du Producteur

Dans l'hypothèse où les conditions financières, économiques ou techniques ne pourraient pas assurées dans les conditions du plan d'affaires proposé dans le cadre de l'AAP, le Producteur pourra renoncer au Projet et résilier la Promesse.

Le Producteur devra notifier la résiliation de la Promesse à la Collectivité par courrier envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception, la résiliation prenant effet à la date de réception dudit courrier par la Collectivité.

Dans une telle hypothèse, le Producteur transférera à la Collectivité, à titre gracieux, l'ensemble des données et études réalisées dans le cadre du développement du Projet à la date de résiliation de la Promesse.

ARTICLE 13 - MODIFICATION

Toute modification de la présente Promesse devra faire l'objet d'un avenant signé entre les Parties.

ARTICLE 14 - CONFIDENTIALITE

Toute information d'une Partie (ci-après « la Partie Divulgateur ») divulguée par écrit ou oralement, libellée confidentielle ou non, de nature technique, économique, commerciale ou autre, dont l'autre Partie (ci-après « la Partie Réceptrice ») aurait pris connaissance dans le cadre de la Promesse, constitue une information strictement confidentielle, dont la Partie Réceptrice s'interdit toute divulgation à un tiers, sauf autorisation préalable écrite de la Partie Divulgateur.

Cette interdiction ne s'appliquera pas aux informations dont la Partie Réceptrice pourra apporter la preuve (i) qu'elles étaient, sont ou seront dans le domaine public au moment de leur divulgation à un tiers, et ce, autrement que par infraction à ladite interdiction ci-dessus ; (ii) qu'elles étaient légitimement en sa possession avant la signature de la Promesse ; ou (iii) qu'elles ont été développées de manière indépendante et en toute bonne foi, et indépendamment des Informations transmises par la Partie Divulgateur. Par exception encore, la Partie Réceptrice pourra également divulguer les informations confidentielles de la Partie Divulgateur reçues, dans le cas et dans la limite où une telle communication lui serait imposée (i) par une autorité administrative, judiciaire, ou de contrôle, autorisée ou (ii) en vertu de la loi ou d'un règlement contraignant.

L'obligation de confidentialité s'appliquera pendant toute la durée de la Promesse et lui survivra pendant trois (3) ans.

ARTICLE 15 - DONNEES PERSONNELLES

Les données à caractère personnel recueillies dans le cadre de la présente Promesse et de son exécution ne seront utilisées que dans ce cadre et non à d'autres fins, et conformément au Règlement général sur la protection des données personnelles entré en vigueur le 25 mai 2018.

ARTICLE 16 - ATTRIBUTION DE COMPETENCE

En cas de différend concernant, la formation, l'exécution ou la résiliation de la présente Promesse, les Parties s'efforceront, avant toute action contentieuse, de parvenir à une solution amiable.

A défaut de solution amiable, le différend sera soumis, sauf règles de compétence impératives attribuant compétence à une autre juridiction, au Tribunal Administratif de Marseille.

ARTICLE 17 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur siège social ou au domicile tel qu'indiqué dans la comparution de la Promesse. Tout changement de siège social ou de domicile sera notifié à l'autre Partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

Fait en deux (2) exemplaires originaux.

Date : +++

Pour et au nom du Propriétaire

Nom :

Pour et au nom du Producteur

Nom :

Annexe 1 : Désignation des biens

Plan cadastral de la (ou des) parcelle(s) concernée(s) et photographies aériennes du Terrain

PROJET

Annexe 2 : Titre de propriété et état hypothécaire

PROJET

Annexe 3 : Mandat

Je soussigné(e) :

+++ , agissant en qualité de +++, dûment habilité(e) aux fins des présentes, représentant +++, (ci-après (ci-après « **le Propriétaire** »)

Donne mandat à :

La société CVE SOLAR, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé 5, place de la Joliette 13002 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 534 737 291 ou toute personne qu'elle se substituerait (ci-après « **le Producteur** »),

D'agir, à sa faculté, en mon (notre/nos) nom(s) et pour mon (notre/nos) compte(s) pour les actes ci-après, ainsi que pour leurs suites nécessaires, à savoir :

A faire toutes démarches administratives et études nécessaires à l'obtention des autorisations de toute nature visant à la réalisation du parc photovoltaïque et de ses installations annexes et en particulier déposer un dossier de demande de permis de construire pour la réalisation d'un projet de parc photovoltaïque dans une zone d'implantation comportant les parcelles énumérées ci-dessus.

Ce mandat est irrévocablement donné pour la même durée que celle de la Promesse dont il est une annexe.

Le Propriétaire s'engage à le réitérer, sous toute autre forme qui serait le cas échéant nécessaire ou requise, à première demande du Producteur, dans un délai maximum de cinq (5) jours ouvrés.

Fait à _____, le _____

Signature du mandant (le Propriétaire) :

Annexe 4 : Principaux termes et conditions de la convention portant autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque sur ombrières de parking

Les Parties conviennent d'arrêter les principaux termes et conditions qui devront être repris impérativement dans la COT.

Pour les besoins de la présente Annexe :

- les termes « Parties », « Projet », « Promesse », « Propriétaire », « Terrain » auront le sens qui leur est attribué dans la Promesse ;
- le terme « Titulaire » désigne le Producteur tels que ce terme est défini dans la Promesse ;
- le terme « Convention » désigne la « COT » tel que ce terme est défini dans la Promesse.

1. OBJET

La présente Convention a pour objet de définir les modalités de mise à disposition par le Bailleur et d'occupation par le Titulaire, du Terrain, en vue de la conception, de la construction et de l'exploitation par le Titulaire d'une centrale photovoltaïque dont les caractéristiques principales figurent en annexe XX (ci-après, la « **Centrale** »).

La Convention relève des dispositions prévues en matière d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels aux articles L 2122-6 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (ci-après, le « CG3P »), des dispositions des articles L 1311-5 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (ci-après, le « CGCT ») et des stipulations prévues aux présentes.

La Convention confère au Titulaire, pour toute la durée de validité spécifiée à l'article 4 :

- (i) un droit réel sur le volume mis à disposition et sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il y réalise dans le cadre du Projet ;
- (ii) l'ensemble des servitudes et accès au terrain nécessaires à la réalisation du Projet et en particulier à la construction et à la bonne exploitation de la Centrale, telles que détaillées à l'article 8.

2. VOLUME MIS A DISPOSITION

Le volume mis à disposition correspond à :

[...]

(le « **Volume** »)

Un état descriptif de division en volume visant à délimiter le volume objet de la présente Convention a été établi par un géomètre-expert et publié au service de la publicité compétent et est annexé à la Convention.

3. SOUS-OCCUPATION DU VOLUME INFÉRIEUR

Le volume inférieur de la structure ainsi que les terrains nus sont destinés à abriter les activités du Propriétaire, relatives notamment à l'activité de parking.

Le Propriétaire pourra également, exploiter et/ou mettre à disposition d'un tiers l'un ou l'autre des volumes inférieurs des constructions qui seront édifiées par le Titulaire, dans des conditions respectant la présente Convention et n'affectant pas les droits du Titulaire.

4. DUREE

La présente Convention entre en vigueur au jour de sa signature.

Elle est consentie et acceptée, conformément aux dispositions des articles L 2122-6 du CG3P et L 1311-5 du CGCT, pour une durée tenant compte de la nature de l'activité autorisée et de l'importance des travaux et investissements à la charge du Titulaire, expirant au terme d'une période de trente (30) années entières et consécutives décomptée à partir de la mise en service de la Centrale, matérialisée par son raccordement électrique au réseau par le gestionnaire de réseau et en tout état de cause pour une durée maximale de 32 (trente-deux) années entières et consécutives à compter de la date de signature de la Convention.

La Convention ne pourra se prolonger par tacite reconduction et il n'y a aucun droit au renouvellement.

5. TRAVAUX

5.1 Exécution des travaux

La Convention est consentie par le Propriétaire et acceptée par le Titulaire en vue de la construction de la Centrale, sous maîtrise d'ouvrage du Titulaire, et de son exploitation. Le Propriétaire n'aura ni la qualité de maître d'ouvrage, ni celle de maître d'œuvre, assistant ou délégataire des travaux réalisés par le Titulaire.

Le Titulaire s'engage à installer une Centrale conforme à l'offre qu'il a remise lors de la consultation préalable à la signature des présentes.

Les travaux à réaliser au titre des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier nécessaires à la construction et l'exploitation de la Centrale sont les suivants : (...).

Ils sont plus amplement détaillés en annexe XX.

Le montant maximum des dépenses hors taxes à engager pour ces travaux durant la durée totale d'occupation est évalué à +++ euros (valeur au +++), décomposés comme suit :

- Investissements initiaux lors de la construction : +++ euros
- (...)

Les travaux et constructions projetés par le Titulaire devront respecter aux lois et règlements en vigueur, ainsi que le cahier des charges et les règlements du Propriétaire qui auront été portés à sa connaissance préalablement à la signature de la présente Convention. Par ailleurs, le Titulaire réalisera les travaux dans le respect de la Charte Achats Responsable du Groupe CVE qui figure en annexe XX. Le Titulaire prendra toutes les garanties nécessaires au respect de la sécurité et de l'environnement.

Conformément à l'article L 125-5 du Code de l'environnement, le Propriétaire informera le Titulaire de l'existence et l'état des risques visés par le Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé par arrêté préfectoral.

Le Titulaire définira avec le responsable du Propriétaire les modalités d'intervention. Lors de l'exécution des travaux en site occupé, le Titulaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des usagers du parking et s'adapter aux contraintes de fonctionnement de celui-ci. En conséquence, l'organisation des travaux notamment les horaires, l'acheminement des matériaux, le bruit, sera adapté à ce contexte.

5.2 Etat des lieux

Le Titulaire prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent le jour de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Propriétaire aucun travail de nivellement, de revêtement ou autres.

Une fois l'installation réalisée, un constat contradictoire d'achèvement sera établi. Par ailleurs, après l'achèvement des travaux, le Titulaire devra veiller à ce que tous les décombres, traces, dépôt de matériaux, gravats, qui encombreraient le Terrain et ses abords soient enlevés immédiatement.

6. CONDITIONS GENERALES DE L'OCCUPATION DES LIEUX

Le Titulaire, seul responsable de l'édification, de l'exploitation et du fonctionnement de la Centrale, s'engage à exercer son activité en prenant toutes les garanties nécessaires au respect de la sécurité et de l'environnement, et à se conformer aux lois et règlements en vigueur, notamment à ceux régissant ses activités, ainsi qu'aux dispositions prévues aux codes en vigueur.

Le Titulaire s'oblige, pendant toute la durée de la Convention, à conserver en bon état d'entretien les constructions et ouvrages édifiés dont il gardera la jouissance et tous les aménagements qu'il y aura apportés.

Le Titulaire prendra à sa charge tous les impôts, contributions et taxes de toutes natures relatifs à la surface domaniale occupée, quelles que soient la nature et l'importance desdits impôts et taxes.

ENTRETIEN DES INSTALLATIONS ET GESTION DE LA SURFACE

L'entretien du volume inférieur à usage de parking, lequel n'est pas mis à disposition du Producteur au titre de la Promesse, relève de la responsabilité du Propriétaire sauf lorsque la nécessité d'effectuer cet entretien est la cause directe de la réalisation des Installations.

Le Producteur maintient le volume mis à disposition au titre de la Promesse et les Installations en bon état. Il est tenu de toutes les réparations et remplacements de la Surface devenus nécessaires en raison de la présence des Installations sur la Surface et notamment les éléments établis dans les clauses de la présente Promesse

7. DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DES PARTIES

Chacune des Parties est responsable de l'exactitude et de la véracité des informations fournies à l'autre Partie et s'oblige à ne pas dissimuler une quelconque information de nature à porter atteinte aux droits de l'autre Partie au titre du Projet ou de la Convention.

Les Parties déclarent :

- qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de constituer un obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne sont pas ou n'ont jamais été en situation de faillite personnelle, de liquidation de biens, de règlement judiciaire ou de cessation des paiements.

Le Propriétaire déclare :

- être propriétaire du Terrain, en pleine propriété ;
- que le Terrain n'est grevé d'aucunes inscriptions publiées au service de la publicité foncière (hypothèque, privilège) ;
- que le Terrain et tous les droits qui y sont attachés sont libres de toute occupation, location, servitude (notamment canalisation de gaz, drainage etc.) et de tout droit susceptibles d'être invoqués par des tiers, et qui pourraient avoir un effet défavorable sur la réalisation du Projet.

Le Propriétaire s'engage :

- à porter à la connaissance de tout tiers, directement ou indirectement concerné, de manière non équivoque, et complète, l'existence des engagements objet de la Convention, de sorte que le Titulaire ne puisse être privé, de quelque manière que ce soit de ses droits au titre de la Convention ;
- à ne rien entreprendre ou laisser entreprendre, sur les parcelles lui appartenant ou qu'il pourrait acquérir autour du Terrain, une quelconque opération qui pourrait représenter une gêne pour le bon fonctionnement de la Centrale ;
- plus généralement et sauf application de la clause de résiliation pour motif d'intérêt général visée à l'article 10.1, à garantir au Titulaire la jouissance paisible du Terrain ;
- notamment et pendant toute la durée de la Convention, à s'interdire d'intervenir d'une quelconque manière sur les installations du Titulaire et de manière générale sur le volume qui fait l'objet de la Convention. A ce titre, le Propriétaire devra obtenir le consentement exprès préalable du Titulaire dès lors qu'il envisagera d'exécuter des travaux dans le périmètre des installations du Titulaire ;
- à s'interdire, une fois la Centrale et son raccordement réalisés, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur les matériels et équipements composant la Centrale et son raccordement (câbles, modules photovoltaïques, compteurs, etc.) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement, en ce compris par la diminution d'ensoleillement qui résulterait de toute action ou abstention du Propriétaire ;
- à s'interdire de prétendre à une quelconque indemnité du fait de l'impact, notamment visuel, des constructions que le Titulaire s'engage à réaliser.

8. DROITS REELS ET SERVITUDES

La Convention est constitutive de droits réels au sens des articles L 1311-5 et suivants du CGCT sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés par le Titulaire sur le Volume.

Ces droits réels seront susceptibles d'hypothèques pour garantir les emprunts contractés par le Titulaire en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension de la Centrale, dans les conditions prévues par l'article L 1311-6-1 du CGCT.

Pour les besoins de la constitution de ces droits réels, un acte notarié signé par les Parties sera dressé et fera pleine foi de la date de naissance du droit réel immobilier de type superficiaire ferme et définitif du Titulaire.

Aux frais du Titulaire, ledit notaire se chargera d'en assurer la publication au Bureau des hypothèques pour assurer la pleine information des tiers.

Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que les servitudes suivantes seront constituées au profit du Titulaire :

- Servitude d'ancrage et d'implantation constituées sur les volumes localisé en-deçà des Volumes, permettant au Titulaire de construire, implanter, accéder, entretenir les fondations, structures et charpentes des ombrières à construire sur les Volumes.
- Servitude *non aedificanti / non altius tolendi* : à ce titre, le Propriétaire s'engagera à titre de servitude à ne rien entreprendre ou laisser entreprendre sur les autres parcelles du domaine public ou privé lui appartenant ou celles qu'il pourrait acquérir, qui pourraient représenter une gêne pour le bon fonctionnement de la Centrale, notamment la plantation de haies ou d'arbres nouveaux, l'édification ou la surélévation de constructions de toute nature (terrain, édifice, mur, etc.) susceptibles de générer de l'ombre sur la Centrale, à moins qu'ils ne fassent l'objet d'un accord écrit préalable de la part du Titulaire ;
- Servitude de passage : à ce titre, le Propriétaire s'obligera à constituer au profit du terrain une servitude de passage, à titre gratuit, destinée à permettre l'installation des engins de levage nécessaires et permettre l'accès au site durant les phases de construction, de maintenance et de démantèlement ;

- Servitude de passage de câbles électriques et autres réseaux souterrains et aériens : à ce titre, le Propriétaire s'obligera à constituer au profit du terrain une servitude de passage, à titre gratuit, des câbles électriques et autres réseaux pour les besoins de l'activité du Titulaire. Ces servitudes, liées à la Convention, s'éteindront de plein droit au terme ou en cas de résiliation de cette dernière.

9. REDEVANCE

En application des articles L2125-1 à L2125-6 du CGPPP, la Convention est acceptée moyennant une redevance unique pour toute la durée de l'occupation du domaine mis à sa disposition par le Propriétaire.

Le montant prévisionnel de la redevance est de 250 000€.

Cette redevance sera payable d'avance et en une fois au jour de la signature de la Convention. Le Titulaire pourra néanmoins s'il le désire procéder au règlement de la soulte en quatre versements égaux à chaque date anniversaire de la réitération de la COT.

10. RESILIATION

10.1 Résiliation pour motif d'intérêt général

La résiliation pour motif d'intérêt général devra être précédée d'un préavis du Propriétaire de six (6) mois, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans laquelle le Propriétaire devra exposer les éléments qui justifient, en fait et en droit, qu'aucune autre solution que la résiliation de la Convention ne permet de préserver l'intérêt général.

Le Titulaire aura alors droit aux indemnités suivantes :

- Une indemnité liée à l'impossibilité pour le Producteur de poursuivre l'exploitation et l'amortissement de la Centrale. Cette indemnité sera dégressive à mesure de l'exécution de la COT, conformément au tableau inséré à cet effet, en Annexe 1.

Le Producteur ne pourra prétendre à aucune autre indemnité de la part du Propriétaire qu'il devrait supporter en raison de la résiliation de la COT par le Propriétaire.

Il est ici précisé que le montant cumulé de ces indemnités ne pourra en tout état de cause être inférieur au montant de la valeur non amortie des investissements au jour de la résiliation de la Convention, étant entendu que ce même montant ne saurait être inférieur à la somme de l'encours de la dette bancaire du Titulaire et de l'indemnité nécessaire au débouclage des instruments de couverture de taux.

10.2 Résiliation pour faute du Titulaire

En cas de défaut de paiement de la part du Titulaire de la redevance visée à l'article 9, le Propriétaire pourra résilier unilatéralement la COT, sans droit à indemnité au profit du Titulaire.

10.3 Résiliation anticipée par le Titulaire

L'installation et l'exploitation normale et rentable de la Centrale étant une cause essentielle et déterminante du consentement du Titulaire à la Convention, les Parties conviennent que si, en cours d'exécution de la Convention, venait à survenir l'un des événements suivants :

- les biens objet de la Convention ne répondent plus à la destination qui justifient leur location ;
- l'exploitation de la Centrale se révèle déficitaire (sur présentation de la dernière liasse fiscale du Preneur) ;
- la poursuite de l'installation ou de l'exploitation de la Centrale devient impossible en raison du retrait, de la suspension ou de l'annulation des autorisations administratives nécessaires, d'une expropriation pour cause d'utilité publique, ou par suite d'un changement de la réglementation en vigueur ;
- changement du contexte économique, politique, technique ou juridique applicable, compromettant la rentabilité de l'exploitation de la Centrale ou rendant le coût de la poursuite de cette exploitation manifestement disproportionné ;
- annulation, suspension, résiliation ou résolution du contrat initial permettant au Preneur de commercialiser l'électricité produite par la Centrale (achat, contrat de complément de rémunération ou tout autre contrat) ;
- absence de cadre et/ou de contrat, à l'issue du contrat initial, permettant au Preneur de commercialiser l'électricité produite par la Centrale et/ou permettant une exploitation rentable de la Centrale ;
- abandon du Projet par le Preneur, pour des raisons objectives et légitimes,
- sinistre total ou partiel ne permettant pas la poursuite de la production d'électricité dans des conditions économiques raisonnables.

le Titulaire aura la faculté de résilier la Convention et notifiera celle-ci au Propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception, la résiliation prenant effet de plein droit trois (3) mois après sa délivrance, sans indemnité au profit du Propriétaire.

Le Titulaire reconnaît que la résiliation de la Convention dans le cadre du présent article n'ouvrira droit à aucun remboursement de la soulte déjà versée, ni aucune indemnité de part et d'autre.

Par ailleurs, en cas de notification de résiliation de la Convention par le Titulaire, le Propriétaire disposera d'un délai de trois (3) mois afin de notifier au Titulaire, par écrit, son souhait concernant le sort des installations édifiées sur le Terrain :

- soit le démantèlement aux frais du Titulaire des installations et la remise en état/conformité du site, ainsi que la modification des documents administratifs, le cas échéant. La remise en état devra être réalisée dans un délai de 6 (six) mois suivant la prise d'effet de la résiliation de la Convention. Un état des lieux de sortie sera réalisé par voie d'huissier.
- Soit le transfert de propriété de la Centrale en l'état. La propriété de l'ensemble de l'installation sera dès lors transférée, sans indemnité et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte, au Propriétaire qui pourra ainsi en disposer. Dans une telle hypothèse, le Titulaire pourra poursuivre l'exploitation de la Centrale et il appartiendra au Propriétaire de se charger du démantèlement des installations et de la remise en état.

A défaut de réponse du Propriétaire dans le délai de trois (3) mois susvisé, le Propriétaire sera réputé souhaiter le transfert de propriété de la Centrale qui sera effectif à l'expiration du délai de trois (3) mois à compter de la notification de la résiliation de la Convention par le Titulaire.

11. ASSURANCES

11.1 Polices d'assurance à souscrire

Dans la perspective des travaux à réaliser, le Titulaire s'engagera à souscrire ou à reprendre en son nom toute assurance liée aux constructions qu'il envisage de réaliser ou de faire réaliser en qualité de maître de l'ouvrage, à savoir :

- Une assurance de responsabilité civile Maître d'ouvrage (ou responsabilité civile Travaux), qui prendra effet ou a pris effet à compter de la déclaration d'ouverture du chantier et prendra fin à la date d'achèvement des travaux ;
- Dans la mesure où le marché des assureurs en permet la souscription, une assurance dommages-ouvrage.

Le Titulaire s'engagera aussi à imposer aux entreprises en charge desdites constructions d'être elles-mêmes titulaires de toute assurance liée à cette construction, en qualité d'acteurs du chantier, à savoir notamment :

- Une assurance Tous Risques Chantier comprenant une assurance de dommages aux existants et/ou avoisinants. Elle prendra effet à compter de l'ouverture de chantier et prendra fin à la date d'achèvement des travaux ;
- Une assurance décennale. Elle prendra effet à compter de la date d'achèvement des travaux, pour une période de dix (10) ans.

Le Titulaire fournira, à première demande du Propriétaire, une attestation d'assurance justifiant de la souscription des polices susmentionnées.

Après réception de la Centrale, le Titulaire devra contracter une ou plusieurs polices d'assurances garantissant en tous risques ladite Centrale. Le Titulaire devra également souscrire une assurance couvrant sa responsabilité professionnelle, notamment contre les recours des voisins et des tiers.

11.2 Clause de renonciation à recours réciproque

Le Titulaire et ses assureurs, le Propriétaire et ses assureurs devront renoncer réciproquement à tous recours qu'ils seraient susceptibles d'exercer les uns contre les autres, pour les dommages causés à leurs biens propres objets de la Convention, ainsi que pour les dommages immatériels consécutifs.

Le Propriétaire et le Titulaire s'engageront mutuellement à porter cette clause de renonciation à recours à la connaissance de leurs assureurs respectifs afin d'obtenir de leur part une renonciation à recours réciproque qui figurera dans le texte de la police.

12. SORT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

Les constructions et installations édifiées, et tous travaux et aménagement effectués par le Titulaire resteront leur propriété pendant toute la durée de la Convention.

En fin d'occupation, le Titulaire aura à sa charge le démantèlement des installations et la remise en état/conformité du site, ainsi que la modification des documents administratifs, le cas échéant.

La remise en état devra être réalisée avant la fin de l'occupation. Un état des lieux de sortie sera réalisé par voie d'huissier.

Néanmoins, un an avant le terme de la Convention, le Propriétaire pourra informer (par lettre recommandée avec accusé de réception) le Titulaire de son intérêt pour conserver la Centrale en l'état. La propriété de l'ensemble de l'installation sera dès lors transférée, sans indemnité et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte, au Propriétaire qui pourra ainsi en disposer. Dans une telle hypothèse, le Titulaire pourra poursuivre l'exploitation de la Centrale jusqu'à la fin effective de l'occupation et il appartiendra au Propriétaire de se charger du démantèlement des installations et de la remise en état.

13. CESSION DE LA CONVENTION

Toute cession totale ou partielle de la Convention devra être soumise conformément à l'article L 2122-7 du CG3P par le Titulaire à l'agrément écrit et préalable du Propriétaire. La demande d'agrément de la cession sera notifiée par le Titulaire au Propriétaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Faute de réponse notifiée au Titulaire dans un délai de quatre (4) mois, à compter de la première présentation de sa demande, celle-ci sera réputée acceptée par le Propriétaire. En cas d'agrément exprès ou implicite du Propriétaire, le cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations du Titulaire découlant de la Convention.

Sans préjudice de ce qui précède, le Propriétaire délivre d'ores et déjà son agrément au transfert de la Convention par le Titulaire à toute société qui lui serait affiliée au sens de l'article L233-3 du Code du Commerce. Ladite cession donnera lieu à un avenant à la Convention signé entre les Parties.

En cas de vente du terrain, le Propriétaire s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses de la Convention par le futur acquéreur du terrain et restera solidairement responsable avec le nouveau propriétaire de toutes ces obligations.

ANNEXE 1. Tableau d'indemnités

Dans le cadre de la mise en œuvre de la résiliation prévue à l'article 10.1 de la COT, le Propriétaire devra verser au producteur l'indemnité suivante :

Année	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32			
Montant	€																																		0	€

PROJET

PROJET