



Ville d'ONDRES

ENERLANDES

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

En vue de réaliser et exploiter une installation de production d'électricité photovoltaïque

Entre les soussignés :

La ville d'ONDRES, représentée par son maire, MME Eva BELIN, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du xx xxxx 2024, ci-après dénommé « *le propriétaire* »,

d'une part,

et

La Société ENERLANDES, Société d'Economie Mixte Locale, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro SIRET 509 870 259 000 17, et représentée par M. Dominique COUTIERE, son vice-président, dûment habilité,

ci-après dénommée « *l'occupant* »,

d'autre part,



Article 1- Objet

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé, sous le régime des occupations temporaires du domaine public, à occuper à titre précaire et révocable, le bien foncier ci-après désignés appartenant au domaine public communal :

Nature	Courts de tennis municipaux
Parcelle(s) cadastrale(s)	AY0139
Adresse	Allée des Genêts 40440 ONDRES
Surface utile	1 239 m²
Puissance installable	279 kWc

Article 2- Domanialité publique

La présente convention est conclue sous le régime des occupations temporaires du domaine public.

En conséquence, l'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation, le titre objet des présentes étant par détermination de la loi précaire et révocable.

Article 3- Mise à disposition

L'occupant est autorisé à occuper deux courts de tennis municipaux de la ville d'ONDRES et d'y implanter des ombrières photovoltaïques, sur une surface totale d'environ 1 356 m².

Article 4- Destination des lieux mis à disposition

L'occupant ne pourra affecter les lieux à une destination autre que son activité consistant à exploiter une unité de production d'électricité photovoltaïque qu'il aura préalablement installée.

Le propriétaire pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

Article 5- Prise des locaux

L'occupant prend les lieux nécessaires à la réalisation du projet dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée.

Article 6- Durée de la convention

Elle entrera en vigueur à compter de sa signature par l'ensemble des parties et prendra fin au bout de 30 ans. L'occupant s'engage à notifier une copie dudit contrat au propriétaire dès sa signature.

Chaque partie dispose d'une faculté annuelle de résiliation ; celle-ci devra être notifiée à l'autre partie cocontractante par lettre recommandée avec accusé réception, trois mois avant la date d'échéance.

A défaut, le propriétaire utilisera toutes voies de droit pour faire procéder d'office à l'enlèvement des installations de l'occupant.



Article 7-Redevance

En contrepartie de l'autorisation d'occuper le domaine public, objet des présentes, l'occupant devra s'acquitter d'une redevance annuelle fixée à 1€ symbolique.

Cette redevance devra être versée au propriétaire au plus tard à la date anniversaire de la signature de la présente convention.

Article 8- Retards de paiement

En cas de retard de paiement de la redevance due au titre des présentes, les sommes non réglées seront majorées d'intérêts moratoires au taux légal.

Article 9- Impôts et taxes

Dans le cadre de l'exploitation de la centrale photovoltaïque, l'occupant s'acquittera de toutes les taxes ou impôts en vigueur.

Article 10- Conditions générales d'occupation

10.1 - Travaux d'implantation du générateur photovoltaïque

L'occupant s'engage à procéder à l'implantation d'une ombrière pour couvrir les deux courts de tennis.

A l'occasion de ces travaux d'implantation, l'occupant s'engage également à prendre à sa charge les coûts liés à la maîtrise d'œuvre.

Les travaux pris en charges sont les suivants :

- Réalisation des fondations des ombrières
- Fourniture et pose des structures des ombrières
- Fourniture et pose de la couverture photovoltaïque
- Le raccordement électrique
- Dispositifs d'éclairage sous l'ombrière (selon les normes de la FFT soit 500 lux pour les courts couverts)
- Le système de collecte des eaux pluviales

Le propriétaire aura à sa charge :

- La dépose des candélabres (si nécessaire)
- La dépose des arbres (si nécessaire)
- L'interconnexion pour la gestion des eaux pluviales (réseau EP ou création d'un système pour la gestion intégrée à la parcelle)
- L'alimentation électrique des éclairages sous l'ombrière
- Le bardage (si nécessaire)

Préalablement au démarrage des travaux, l'occupant s'engage à communiquer au propriétaire le descriptif détaillé des interventions envisagées (plans et simulations visuelles), les noms des entreprises intervenantes ainsi que le calendrier de réalisation.

En fin de convention, l'occupant laissera, sans indemnité, les installations et améliorations objet du présent article apportées dans les lieux.

10.2 Entretien et réparation

L'occupant s'engage à maintenir les lieux en bon état d'entretien, à ses frais, pendant toute la durée de la présente convention.

En cas de retard par l'occupant à exécuter ses obligations visées au présent article, le propriétaire pourra faire réaliser les réparations locatives, après mise en demeure par lettre



recommandée avec accusé réception restée en tout ou partie sans effet pendant un délai d'un mois, lesdites réparations étant réalisées aux frais, risques et périls exclusifs de l'occupant et sous réserve de tous droits et recours du propriétaire.

Pendant toute la durée de la convention, l'occupant devra laisser les agents du propriétaire ou toutes personnes mandatées par lui, visiter les lieux occupés à tout moment pour s'assurer de leur état et fournir, à la première demande du propriétaire, toutes justifications relatives à la bonne exécution des conditions de la présente convention.

10.3 Changements ultérieurs

En dehors des travaux de maintenance ordinaires, un accord préalable écrit du propriétaire devra être obtenu par l'occupant avant tous nouveaux travaux ou toute modification que l'occupant souhaiterait apporter aux installations pendant toute la durée de la présente convention.

Le propriétaire s'engage à ne pas installer sur les abords de l'ombrière, quelque élément que ce soit (arbre, construction etc.) qui pourrait avoir pour effet de diminuer le rendement de l'installation de production d'électricité photovoltaïque faisant l'objet de la présente convention. Toutefois, lorsque dans le cadre de ses obligations légales en matière de sécurité ou d'accessibilité ou à des fins d'intérêt général, le propriétaire devait intervenir sur son patrimoine, il prendrait contact avec l'occupant pour mettre en place des solutions conformes à l'ensemble des intérêts concernés, au besoin par la rédaction d'avenant.

En fin de convention, l'occupant laissera, sans indemnité, les installations et amélioration apportées par lui dans les lieux à compter de la signature des présentes.

10.4 Responsabilité et recours

L'occupant devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le propriétaire, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes ainsi que des troubles de jouissance en résultant. Le propriétaire ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont l'occupant pourrait être victime.

L'occupant aura l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait, de celui de ses préposés ou des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestataires et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes ainsi qu'à leurs biens.

Article 11- Assurance

L'occupant souscrira une assurance « *Dommages aux biens* » et une assurance « *Responsabilité civile* » pour tous les risques de voisinage auprès du cabinet Coutet Dubos Agent exclusif MMA 93 avenue du Maréchal Foch 40000 Mont de Marsan sous le n° 29 409 563. Il devra en justifier à la fin des travaux.

Il devra justifier du maintien de cette assurance pendant toute la durée de la convention à chaque réquisition du propriétaire.

Le propriétaire et ses assureurs renoncent dans la présente convention aux recours qu'ils pourraient être fondés à exercer contre le locataire et ses assureurs, dont la responsabilité serait engagée dans la réalisation de dommages matériels, incendie, frais et pertes garantis.

A titre de réciprocité, le locataire et ses assureurs renoncent par la présente convention aux recours qu'ils pourraient exercer contre le propriétaire et ses assureurs dont la responsabilité pourrait se trouver engagée dans la réalisation de dommages matériels, d'incendie, de frais ou de pertes garantis.

Article 12- Occupation personnelle

L'occupant doit occuper personnellement les lieux mis à sa disposition.



Article 13- Cession de la convention

L'occupant pourra céder tout ou partie de ses droits ou les apporter à une filiale.

Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers l'occupant à l'exécution de toutes les conditions de la convention.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié, par courrier recommandé, au propriétaire.

Article 14- Dénonciation et résiliation

Sans préjudice des facultés de résiliation annuelles, en cas de non-paiement de la redevance par l'occupant, la présente convention, pourra être résiliée par le propriétaire par simple lettre recommandée avec accusé de réception trois mois après une mise en demeure adressée dans les mêmes formes et restée sans effet pendant ce délai.

Les redevances d'occupation payées d'avance par l'occupant resteront acquises au propriétaire, sans préjudice du droit, pour ce dernier, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

L'occupant pourra prétendre à aucune indemnité ni dédommagement de quelque nature du fait de la résiliation de la convention, quel qu'en soit le motif.

Article 15 – Indemnité de résiliation

Toute résiliation, même en cas d'intérêt général ou toute autre cause, sera accompagnée du versement d'une indemnité de résiliation.

15-1 Résiliation du fait de l'occupant

Une fois les centrales installées, si une résiliation intervient du fait de l'occupant, l'indemnité due par l'occupant sera équivalente à la somme arithmétique des redevances non payés du fait de la résiliation.

Le montant dû, lors de la résiliation, en euros, varie de manière dégressive en fonction du temps d'occupation, et est explicité dans le tableau suivant (en Euro) :

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



année 17	14
année 18	13
année 19	12
année 20	11
année 21	10
année 22	9
année 23	8
année 24	7
année 25	6
année 26	5
année 27	4
année 28	3
année 29	2
année 30	1

Après 30 ans, il n'y aura plus d'indemnité.

15-2 Résiliation du fait du propriétaire

15-2-1 résiliation du fait du propriétaire avec démantèlement aux frais du propriétaire et conservation par l'occupant de l'ensemble des éléments techniques constituant la centrale de la part de l'occupant (onduleurs, modules, armoires...).

Si une résiliation intervient du fait du propriétaire, l'indemnité due par le propriétaire sera équivalente à la valeur comptable de la centrale photovoltaïque et la structure. Le montant du, lors de la résiliation, en euros, varie de manière dégressive en fonction de la valeur non-amortie de l'investissement supporté par l'occupant et est explicité dans le tableau suivant (en Euro) :

année 1	393 082
année 2	379 979
année 3	366 877
année 4	353 774
année 5	340 671
année 6	327 568
année 7	314 466
année 8	301 363
année 9	288 260
année 10	275 157
année 11	262 055
année 12	248 952
année 13	235 849
année 14	222 746
année 15	209 644
année 16	196 541
année 17	183 438
année 18	170 336
année 19	157 233
année 20	144 130
année 21	131 027
année 22	117 925
année 23	104 822



année 24	91 719
année 25	78 616
année 26	65 514
année 27	52 411
année 28	39 308
année 29	26 205
année 30	13 103

Après 30 ans, il n'y aura plus d'indemnité.

15-2-2 résiliation du fait du propriétaire avec conservation de la centrale photovoltaïque par le propriétaire

Si une résiliation intervient du fait du propriétaire, et que le propriétaire souhaite conserver l'installation de production d'électricité photovoltaïque, le propriétaire sera tenu de racheter le contrat d'achat avec EDF à l'occupant. Le prix de ce rachat variera de manière dégressive selon l'année d'exécution du contrat d'achat avec EDF selon le tableau suivant (en Euro) :

année 1	643 974
année 2	610 219
année 3	637 551
année 4	604 132
année 5	601 112
année 6	507 414
année 7	595 116
année 8	441 739
année 9	409 148
année 10	376 720
année 11	344 454
année 12	312 349
année 13	280 405
année 14	248 621
année 15	216 995
année 16	185 528
année 17	154 218
année 18	420 143
année 19	389 145
année 20	61 224
année 21	60 918
année 22	60 613
année 23	60 310
année 24	60 008
année 25	59 708
année 26	59 410
année 27	59 113
année 28	58 817
année 29	58 523
année 30	58 230

Après 30 ans, il n'y aura plus d'indemnité.



Article 16 – Conditions suspensives de la convention

Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives suivantes, devant être réalisées dans un délai de 24 mois à compter des présentes.

16.1 - Conditions suspensives dites d'ordre juridique :

- 1) Que la société du Bénéficiaire ne soit pas dissoute ou en état de l'être.
- 2) Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou de charge, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble de nature à empêcher l'installation de cellules photovoltaïques et l'exploitation de la centrale de production d'électricité. Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice du Bénéficiaire qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.
A ce sujet, La Collectivité Propriétaire déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas sur les biens objet des présentes, de servitudes, autres que celles-ci-dessous indiquées.
- 3) Qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.
- 4) Que l'état hypothécaire ne révèle pas d'inscription, dont la mainlevée ne puisse être effectuée, ou dont l'assiette ne puisse être réduite aux biens appartenant à La Collectivité Propriétaire et non compris aux présentes.
- 5) Que La Collectivité Propriétaire produise un état des risques naturels et technologiques n'ayant pas pour effet d'empêcher l'installation de la centrale de production d'électricité, ou d'en aggraver sensiblement le coût.
Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice du Bénéficiaire qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.
- 6) Le cas échéant, que les parties obtiennent l'accord des copropriétaires de l'immeuble, des colotis, ou encore des propriétaires de volume, réunis en assemblée générale, devenue définitive, à l'effet de diviser l'immeuble en volumes, ainsi que de donner à la convention les volumes sur lesquels seront installés les cellules au Bénéficiaire, moyennant le loyer indiqué ci-dessus.
- 7) Que le Bénéficiaire obtienne toutes les autorisations d'urbanisme, purgées de tous recours, nécessaires à l'installation des cellules photovoltaïques.
Il est précisé que le Bénéficiaire devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès de La Collectivité Propriétaire du dépôt de la demande d'autorisation dans le délai d'un (1) an à compter des présentes, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. A défaut, et après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception qui lui aura été adressée par La Collectivité Propriétaire, la condition sera réputée réalisée, et La Collectivité Propriétaire sera délié de tout engagement.
La présente condition vaut autorisation immédiate pour le Bénéficiaire :
 - de déposer à ses frais la demande d'autorisation d'urbanisme nécessaires conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;
 - de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de structure, de descentes de charges, toutes études nécessaires à la réalisation du projet. Dans ce cas, les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre.

16.2 - Conditions suspensives dites d'ordre technique :

- 1) Obtention d'une convention de raccordement au réseau public, avec ENEDIS, dont le montant n'excède pas **15 000 € HT** ;
- 2) Obtention de conditions d'investissement des équipements photovoltaïques n'excédant pas **1.42 €/Wc** ;
- 3) Obtention d'un financement bancaire à hauteur de **85% minimum** des coûts d'investissement, et d'un taux d'intérêts de **3.8% maximum**.
- 4) Obtention d'un contrat d'achat d'électricité avec ELECTRICITE DE FRANCE – EDF - pour un tarif de rachat d'électricité supérieur ou égale à **105 €/MWh**. Il est précisé que le Bénéficiaire



devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès de La Collectivité Propriétaire du dépôt des dossiers nécessaires, et notamment :

- Demande de raccordement au réseau public auprès de l'ENEDIS ; dans le délai de 18 mois à compter des présentes, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. A défaut, et après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception qui lui aura été adressée par La Collectivité Propriétaire, la condition sera réputée réalisée, et le Bénéficiaire sera délié de tout engagement.

A défaut de réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus dans un délai de 24 mois à compter de la signature de la présente convention, celle-ci sera de plein droit considérée résolue à l'initiative de l'une ou l'autre des parties.

La partie la plus diligente informera l'autre de la résolution de la présente convention par lettre recommandée avec avis de réception.

La résolution sera effective à la date de réception de la lettre susvisée par la partie destinataire.

La résolution du présent contrat du fait de la non-survenance de l'une ou l'autre des conditions déterminantes de l'engagement des parties telles que définies ci-dessus, n'entraîne aucune indemnité à la charge de l'une ou l'autre des parties.

Article 17 - Règlement des litiges

Toutes difficultés, à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable, seront soumises au Tribunal administratif de Dax.

Fait à Mont-de-Marsan, en deux exemplaires

Le

Pour l'Occupant,

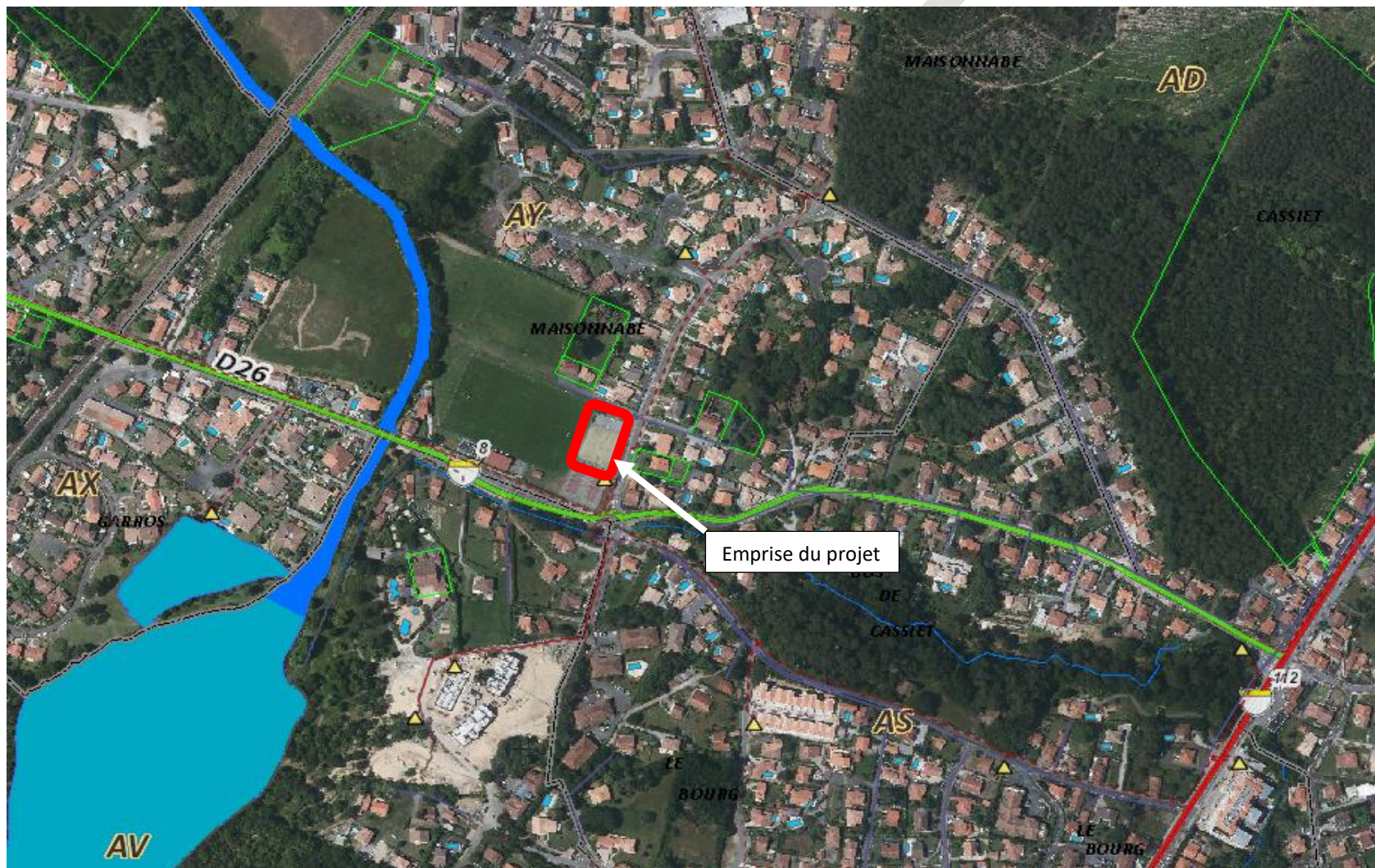
Dominique COUTIERE
Président d'ENERLANDES

Pour le Propriétaire,

Eva BELIN
Maire de ONDRES



Annexe 1- Plan de situation



Convention d'occupation temporaire du domaine public Ondres-Enerlandes – Projet de couverture photovoltaïque de deux courts de tennis