Modèle de BEA pour l’équipement

en panneaux photovoltaïques

des toitures publiques

**Avec le soutien technique et financier de**

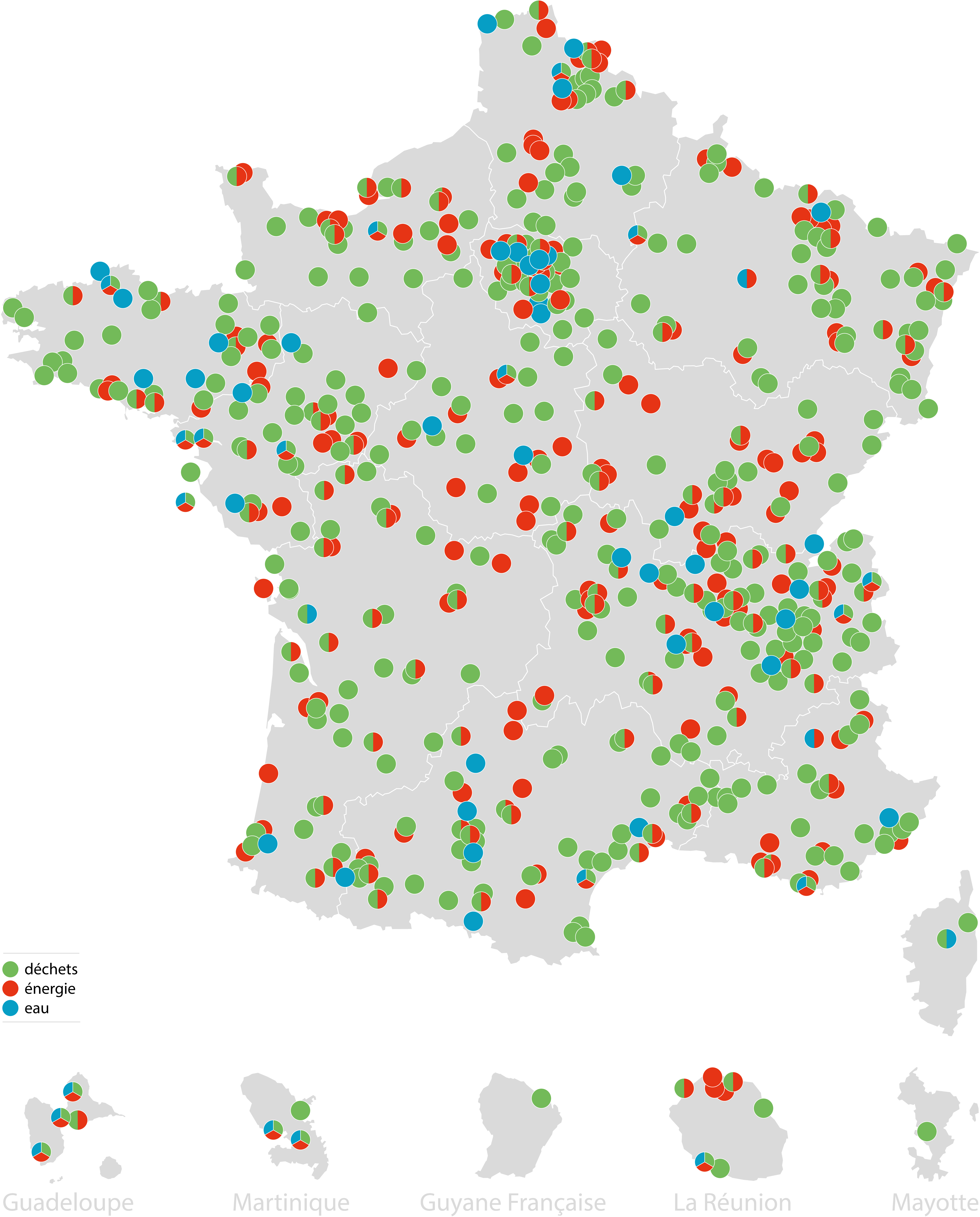


Série Juridique

Réf AMORCE ENJ19

Juin 2022

**PRÉSENTATION D’AMORCE**

**Rassemblant près de 1000 adhérents pour 60 millions d'habitants représentés, AMORCE constitue le premier réseau français d'information, de partage d'expériences et d'accompagnement des collectivités** (communes, intercommunalités, conseils départementaux, conseils régionaux) **et autres acteurs locaux** (entreprises, associations, fédérations partenaires) en matière de **transition énergétique** (maîtrise de l’énergie, lutte contre la précarité énergétique, production d’énergie décentralisée, distribution d’énergie, planification) et de **gestion territoriale des déchets** (planification, prévention, collecte, valorisation, traitement des déchets) et de **gestion durable du cycle de l’eau** (préservation de la ressource en eau et économies d’eau, gestion intégrée des eaux pluviales, traitement des pollutions émergentes, valorisation des boues d’épuration).

**Force de proposition indépendante et interlocutrice privilégiée des pouvoirs publics, AMORCE est aujourd'hui la principale représentante des territoires engagés dans la transition écologique**. Partenaire privilégiée des autres associations représentatives des collectivités, des fédérations partenaires et des organisations non gouvernementales, AMORCE participe et intervient dans tous les grands débats et négociations nationaux et siège dans les principales instances de gouvernance française en matière d'énergie, de gestion de l'eau et des déchets.

**Créée en 1987, elle est largement reconnue au niveau national pour sa représentativité, son indépendance et son expertise, qui lui valent d'obtenir régulièrement des avancées majeures** (TVA réduite sur les déchets et sur les réseaux de chaleur, création du Fonds Chaleur, éligibilité des collectivités aux certificats d'économie d'énergie, création de nouvelles filières de responsabilité élargie des producteurs, signalétique de tri sur les produits de grande consommation, généralisation des plans climat-énergie, obligation de rénovation des logements énergivores, réduction de la précarité énergétique, renforcement de la coordination des réseaux de distribution d'énergie, etc…)

**PRÉSENTATION DE L’ADEME**

****

**A l'ADEME** - l'Agence de la transition écologique - nous sommes résolument engagés dans la lutte contre le réchauffement climatique et la dégradation des ressources.

Sur tous les fronts, nous mobilisons les citoyens, les acteurs économiques et les territoires, leur donnons les moyens de progresser vers une société économe en ressources, plus sobre en carbone, plus juste et harmonieuse.

Dans tous les domaines - énergie, air, économie circulaire, gaspillage alimentaire, déchets, sols, etc. - nous conseillons, facilitons et aidons au financement de nombreux projets, de la recherche jusqu'au partage des solutions.

À tous les niveaux, nous mettons nos capacités d'expertise et de prospective au service des politiques publiques.

**L'ADEME est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique et solidaire et du ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l’Innovation.**

**ADEME**

20, avenue du Grésillé, BP 90406 - 49004 Angers Cedex 01

Tel : 02 41 20 41 20

[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr) - @[ademe](https://twitter.com/ademe)

AMORCE / ADEME – Juin 2022

Guide réalisé en partenariat et avec le soutien technique et financier de l’ADEME

**REMERCIEMENTS**

Nous remercions l’ensemble des contributeurs ayant participé à notre travail, dont ceux qui nous ont fait part de leurs retours d’expérience et qui nous ont aidé à compléter ce modèle selon les contrats qu’ils ont eu l’occasion de conclure.

**RÉDACTEURS**

**Claire MATHIEU**

Contact AMORCE : Robin FRAIX-BURNET, [rfraix-burnet@amorce.asso.fr](mailto:rfraix-burnet@amorce.asso.fr)

**Comité de relecture**: **Stéphanie GANDET** (cabinet Green-Law avocats) **; Fannie LAVOUE** (HESPUL) ; **Marjolaine FORCE** (Nantes Metropole) ; **Eric BUREAU** (Energie Partagée) ; **Pierre RALE** (ADEME) ; **Céline MEHL** (ADEME)

**Relecture** : **Joël RUFFY** (AMORCE) et **Gwenolé LE BARS** (AMORCE)

**MENTIONS LÉGALES**

©AMORCE – Juin 2022

Les propos tenus dans cette publication ne représentent que l’opinion de leurs auteurs et AMORCE n'est pas responsable de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y sont contenues.

Reproduction interdite, en tout ou en partie, par quelque procédé que ce soit, sans l'autorisation écrite d'AMORCE.

Possibilité de faire état de cette publication en citant explicitement les références.

**SOMMAIRE**

[INTRODUCTION 6](#_Toc95841082)

[BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF 8](#_Toc95841083)

[EXPOSE PREALABLE 9](#_Toc95841084)

[Article 1 : DESIGNATION DES BIENS 10](#_Toc95841085)

[Article 2 : REGLEMENTATION 10](#_Toc95841086)

[Article 3 : DECLARATIONS DES PARTIES 11](#_Toc95841087)

[Article 4 : ETAT DES LIEUX 12](#_Toc95841088)

[Article 5 : DUREE 12](#_Toc95841089)

[Article 6 : CONDITIONS RESOLUTOIRES 12](#_Toc95841090)

[Article 7 : CONDITIONS DE JOUISSANCE 14](#_Toc95841091)

[Article 8 : CONDITIONS DE MAINTENANCE ET OPERATIONS DE MISE EN SECURITE 15](#_Toc95841092)

[Article 9 : DROIT D’ACCESSION 16](#_Toc95841093)

[Article 10 : COMPTE RENDU ANNUEL 16](#_Toc95841094)

[Article 11 : REDEVANCE 17](#_Toc95841095)

[Article 12 : CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU PRENEUR ET SOUS-LOCATION 18](#_Toc95841096)

[Article 13 : MODIFICATION DU BAIL 18](#_Toc95841097)

[Article 14 : INTERPRETATION DU BAIL 18](#_Toc95841098)

[Article 15 : CONDITIONS DE FIN DE BAIL 19](#_Toc95841099)

[Article 16 : DIFFERENDS 19](#_Toc95841100)

[Article 17 : NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR 20](#_Toc95841101)

[Article 18 : ASSURANCE 20](#_Toc95841102)

[Article 19 : PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS 21](#_Toc95841103)

[Article 20 : ELECTION DE DOMICILE 21](#_Toc95841104)

[Article 21 : FRAIS 22](#_Toc95841105)

INTRODUCTION

Le développement de l’énergie solaire concentre une forte attention, en particulier car il s’agit d’une ressource techniquement valorisable sur l’ensemble du territoire français. En tant que facilitateurs de projets (animation locale, planification, cadastre, mise à disposition de leur patrimoine, etc.), voire producteurs d’énergie (régies, SEM, SAS, etc.), les collectivités sont au cœur des dynamiques territoriales concernant le solaire photovoltaïque. Ces leviers, dont elles disposent pour favoriser le développement local des énergies renouvelables, font d’elles des acteurs incontournables dans le déploiement d’installations photovoltaïques.

En parallèle, sous l’impulsion du GT national solaire piloté par le ministère depuis début 2018 et qui a été relancé début 2019, le cadre réglementaire a rapidement évolué.

Dans ce contexte, un certain nombre de collectivités membres du réseau AMORCE ont souhaité en savoir davantage tant sur le développement du solaire sur leurs bâtiments publics que sur le rôle qu’elles peuvent jouer pour encourager la mobilisation de cette énergie sur leur territoire. Aussi AMORCE a-t-elle organisé un groupe d’échanges à ce sujet en novembre 2019 et élaboré une [**boîte à outils photovoltaïque**](https://amorce.asso.fr/boite-a-outils-energie-photovoltaique) et un [**guide « L’élu et le photovoltaïque »**](https://amorce.asso.fr/publications/guide-l-elu-et-le-photovoltaique-enp65). Ces actions ont également été réalisées en partenariat avec l’ADEME.

Toutefois et alors que des modèles de contrats privés pour les particuliers ou entreprises, relatif à l’installation de panneaux photovoltaïques (PV), existent et sont facilement accessibles, AMORCE a pu constater la difficulté à se procurer des modèles de contrats à destination des personnes publiques permettant la mise à disposition de leur patrimoine pour l’installation de tels panneaux.

Afin d’aider les collectivités dans cette volonté croissante de valorisation énergétique de leur territoire, notamment par le biais d’installations d’équipements photovoltaïques, AMORCE propose le présent **modèle de Bail emphytéotique administratif (BEA)** qui a vocation à guider les collectivités dans la rédaction de leurs contrats lorsqu’elles souhaitent mettre à disposition leurs bâtiments publics, et plus précisément leurs toitures.

Un **modèle de convention d’occupation temporaire du domaine public (COT)** a également été rédigé dans le même temps (ENJ20).

A ce stade, il est important de souligner que ce modèle ne s’adresse qu’aux collectivités ou groupements qui souhaitent mettre à disposition leurs toitures sans pour autant consommer l’électricité produite. S’il existe une volonté d’autoconsommation ou d’achat de l’électricité produite par l’opérateur choisi, le montage juridique sera différent (voir [ENJ15 Guide des montages juridiques](https://amorce.asso.fr/publications/guide-des-montages-juridiques-production-d-energie-renouvelable-et-realisation-de-reseaux-de-chaleur-et-de-froid-par-les-collectivites-enj15)).

La possibilité de conclure un BEA pour les personnes publiques est prévue à [l’article L. 1311-2 du CGCT](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037739254/) : « *Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime en vue de la réalisation d'une* ***opération d'intérêt général relevant de sa compétence*** *ou en vue de l'affectation à une association cultuelle d'un édifice du culte ouvert au public. Ce bail emphytéotique est dénommé bail emphytéotique administratif* ».

La production d’électricité à partir d’une installation photovoltaïque constitue une opération d’intérêt général et les collectivités sont compétentes en la matière (voir [ENJ15](https://amorce.asso.fr/publications/guide-des-montages-juridiques-production-d-energie-renouvelable-et-realisation-de-reseaux-de-chaleur-et-de-froid-par-les-collectivites-enj15) précité). Ainsi, un BEA peut être conclu entre les collectivités ou groupements et un potentiel exploitant sur un bien dépendant de leur domaine public.

Rappels :

* Bien qu’il ne s’agisse pas d’un contrat de la commande publique, il sera tout de même nécessaire d’organiser une procédure de sélection préalable ([article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000034444126/)) ;
* Les sommes issues de la redevance versée au titre d’un BEA correspondent à une recette non-affectée et s’ajoutent donc au budget général de fonctionnement de la collectivité ou du groupement.

Par soucis de simplicité et afin de proposer un modèle le plus optimal possible, AMORCE a pris parti pour :

* **L’authentification de l’acte par le maire ou le président de la collectivité ou du groupement signataire, à la place du notaire** : En effet, cette possibilité est prévue à [l’article L.1311-13 du CGCT](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000027574895/) et permet d’éviter les frais de notaire.

Remarque : Il n’est pas nécessaire d’autoriser le maire ou le président à authentifier le bail, c’est un pouvoir qu’il détient directement (voir [Question écrite n° 07997 de M. Edouard Le Jeune](https://www.senat.fr/questions/base/1990/qSEQ900107997.html)), donc pas de délibération nécessaire sur ce point.

Toutefois, par délibération qui autorise la signature du bail, il faut que l’organe délibérant de la collectivité ou du groupement désigne un adjoint ou un vice-président pour signer le bail à la place du maire ou du président.

* **L’absence de division en volume** : Une division en volume aurait pour effet d’isoler la toiture et les autres emplacements sujets du bail et de les placer dans le domaine privé de la collectivité. Cependant, cette technique fait obligatoirement intervenir un géomètre expert, ce qui peut représenter des coûts importants pour des avantages qui restent assez faibles. Les rapports entre les espaces pris à bail et ceux exclus du bail peuvent être organisés par le bail emphytéotique.
* **L’insertion d’une clause de renonciation à recours réciproque** : L’insertion d’une telle clause est à manier avec précaution et ne devra être envisagée que si cela s’avère nécessaire à l’issue des négociations avec l’exploitant et l’installateur des panneaux (pour plus de précision, voir la publication [ENJ16 Installations photovoltaïques sur les toitures publiques : problématiques assurantielles](https://amorce.asso.fr/publications/installations-photovoltaiques-sur-les-toitures-publiques-problematiques-assurantielles-enj16)).

Quelles que soient les décisions prises concernant une telle clause, il convient pour les collectivités ou groupements d’en apprécier les conséquences concernant leur propre contrat d’assurance (si la collectivité en dispose). Nous avons donc également inséré une clause en ce sens dans ce modèle.

Toutefois il reste loisible aux collectivités ou groupements d’opter ou non pour ces différents choix et de les ajouter ou supprimer dans leurs propres contrats.

Enfin, et au vu de la rédaction en parallèle d’un modèle de COT, il sera souligné que les deux types de contrat sont tout à fait pertinents pour l’installation de PV sur les toitures publiques et ne présentent pas de différences majeures. Les collectivités ou groupements sont donc libres de choisir entre ces deux modèles, en rappelant néanmoins que les COT ont vocation à être plus courtes que les BEA et que le retour des équipements en fin de contrat à la personne publique est plus généralement admis dans le cadre des BEA.

**Grille de lecture du modèle :**

* **En jaune les éléments à choisir/supprimer/compléter ;**
* **En bleu les éléments à remplir ;**
* **En vert des commentaires et suggestions pour vous guider. Ces commentaires seront à supprimer dans vos contrats.**

**L'AN DEUX MILLE …,**

**Le …………………,**

**A ……………………………,**

**M/Mme …, Maire ou Président de la/le Commune, Département, Région, EPCI ou Syndicat mixte de ….**

**A REÇU** le présent acte authentique contenant BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF à la requête des personnes ci-après identifiées.

BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

La/Le Commune, Département, Région, EPCI ou syndicat mixte de … représenté(e) par son Adjoint ou Vice-Président, selon un pouvoir de représentation en date du … DEUX MILLE … (Délibération en ANNEXE 1)

Figurant ci-après sous la dénomination : le« **BAILLEUR** »**,**

***D'UNE PART***

La société**…**, Société Anonyme Simplifiée ou autre forme à capital de … €, dont le siège social est situé …, immatriculée au RCS de …, sous le numéro …, représentée par son Président, …, demeurant à …,

Figurant ci-après sous la dénomination : le « **PRENEUR** »

***D'AUTRE PART***

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** étant désignés ensemble « les Parties »

**LESQUELS**, se présentent devant le Maire ou le Président de …, en application de l’article L.1311-13 du code général des collectivités territoriales (ci-après « CGCT »), pour constater par acte authentique la présente convention de bail emphytéotique administratif conformément aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et L. 1311-2 à L. 1311-4-1 du CGCT qu'ils viennent de conclure entre eux.

## EXPOSE PREALABLE

Soucieux de participer au déploiement croissant des installations développant l’énergie solaire sur son territoire et ce dans le but d’atteindre les objectifs fixés dans les Schémas Régionaux d’Aménagement, de Développement Durable et d’Égalité du Territoire (SRADDET) et les Plans Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) ou autres dont il doit assurer l’application, le **BAILLEUR** souhaite contribuer activement à la politique de promotion des énergies issues de la force radiative du soleil.

A cette fin, le **BAILLEUR** a décidé de mettre à profit son patrimoine public et de mettre à la disposition d’installateurs et exploitants d’équipements photovoltaïques, certaines de ses toitures exploitables appartenant à son domaine public.

Option 1 : si le **PRENEUR** a répondu à un AMI :

Conformément aux dispositions de l’article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques dans sa rédaction issue de l’article 3 de l’ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, le **BAILLEUR** a initié une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d’impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicités permettant aux candidats potentiels de se manifester.

Option 2 : si le **PRENEUR** a fait acte de candidature spontanée :

Dans ce cadre, le **PRENEUR** a fait part de son intérêt au **BAILLEUR** par courrier le … pour réaliser une installation photovoltaïque sur une toiture d’un ou plusieurs bâtiments du **BAILLEUR**.

Conformément à l’article L. 2122-1-4 du Code Général de la propriété des personnes publiques s’agissant d’une manifestation d’intérêt spontanée, le **BAILLEUR** s’est assuré au moyen d’une publicité préalable et suffisante de l’absence de toute autre manifestation d’intérêt concurrente (à choisir entre les deux options selon le cas de figure).

C’est à l’issue de cette procédure que le **BAILLEUR** a convenu de la mise à disposition au profit du **PRENEUR** des biens décrits dans les présentes afin d'y installer un ensemble d'équipements photovoltaïques de production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil.

Le **PRENEUR** a pour activité l’installation et l’exploitation d’équipements photovoltaïques de production d’électricité à partir de l’énergie radiative du soleil, destinés à être raccordés au réseau public de distribution d’électricité en vue de vendre à Électricité de France - EDF l’électricité produite ou autre.

Le présent bail définit les droits et obligations du **PRENEUR** dans le cadre de l'occupation consentie par le **BAILLEUR** pour l'installation d’une installation photovoltaïque sur la toiture d’un bâtiment appartenant au domaine public du **BAILLEUR**.

Le bail emphytéotique administratif ne doit ni modifier ou gêner de quelque manière que ce soit le fonctionnement et les activités exercées sur les parcelles objet des présentes dispositions après travaux, à l’exception des périodes de travaux d’installation, réparation ou reconstruction.

Toute installation, utilisation, exploitation des lieux par le **PRENEUR** devra respecter les principes définis ci-après.

Ces modalités d'occupation s'appliqueront tant au stade de l'installation des équipements photovoltaïques que dans le cadre de leur utilisation et de leur entretien.

## Article 1 : DESIGNATION DES BIENS

A … (VILLE, CP, Adresse),

Un emplacement sur le toit, côté sud, sud-est ou sud-ouest, de la résidence principale, sur une parcelle cadastrée :

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| SECTION | N° | LIEUDIT OU VOIE | NATURE | CONTENANCE | | |
| HA | A | CA |
| … | … | … | … | … | … | … |

Pouvant accueillir une installation de panneaux photovoltaïques en surimposition, pour une valeur d’environ … € hors taxes, sur une surface d’environ … m2 de toiture orientée au sud, sud-est ou sud-ouest, en vue de la vente de l’intégralité de la production électrique par le **PRENEUR** à EDF Obligation d’Achat Solaire ou autre.

Le **BAILLEUR** met alors à disposition les biens suivants (ci-après « les BIENS ») :

* Le toit : de la résidence principale, couverture tuiles, et charpente en bon état.
* Un espace d’une surface de … au minimum pouvant servir à la pose de l’onduleur et des autres équipements.

Il est expressément convenu que la mise à disposition ne comprend pas la structure qui supporte la toiture, ni les gaines et réseaux qui l’entourent, qui restent l’entière propriété du **BAILLEUR**.

L’emplacement des BIENS et leur surface figure sur les plans annexés aux présentes après visa par les Parties (ANNEXE 2).

Le **BAILLEUR** s'engage à donner, pour la durée du présent bail, au **PRENEUR**, libre accès aux BIENS dans la limite des emprises prévues au présent bail.

Le présent bail confère au **PRENEUR** un droit réel immobilier sur les BIENS ainsi que sur les installations qu'il y aura installées en application des dispositions des articles L. 1311-2 et suivants du CGCT.

Chaque installation photovoltaïque pourra être composée :

* D’un champ de modules photovoltaïques situé sur une partie des toitures du bâtiment ;
* De ses onduleurs ;
* De ses coffrets de protection et de sectionnement ;
* Des connectiques électriques ;
* D’un système de suivi de production à distance ;

Tous ces équipements sont exclusivement extérieurs aux volumes habitables pour permettre à tout moment une intervention des équipes techniques du **PRENEUR** et de ses prestataires sans risque de perturbation des activités du site.

## Article 2 : REGLEMENTATION

S’agissant d’une mise à disposition à titre onéreux de toitures d’immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, le présent bail obéit aux règles des articles L. 451-1 et suivants du Code Rural et aux articles L. 1311-2 à L. 1311-4-1 du CGCT et de tous les textes subséquents pouvant être pris en cette matière ainsi qu’aux conditions particulières convenues entre les Parties.

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

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

## Article 3 : DECLARATIONS DES PARTIES

Les Parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

* Que leur état-civil et leurs qualités indiquées en tête des présentes sont exacts ;
* Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
* Qu'elles ne sont concernées :
  + Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
  + Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la situation et les dimensions nécessaires à la réalisation des installations photovoltaïques ont été déterminés d’un commun accord et le **PRENEUR** déclare qu’après avoir examiné les caractéristiques techniques de la toiture et de l’assiette foncière, il a estimé, sous sa responsabilité, qu’il était apte à l’installation des équipements et à la réalisation des travaux et aménagements de raccordement, sans dommage pour la toiture ou l’assiette foncière, pour ses occupants et, plus généralement, pour tout tiers.

Les Parties déclarent également accepter de souffrir et respecter les servitudes nécessaires à la construction et exploitation des installations photovoltaïques et conservation des BIENS.

Par le seul fait du présent bail, le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause sans indemnité et notamment le **BAILLEUR** s'oblige à consentir, pour la durée du bail, tous droits pour permettre l'accès aux installations tant pour les besoins de leur construction que pour les besoins de leur exploitation et de consentir au **PRENEUR** un droit d'implantation et de passage pour tous les réseaux, gaines et / ou câbles nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des installations.

Le **PRENEUR** s'engage à prendre à sa charge l'ensemble des travaux consécutifs et à maintenir les lieux dans leur état initial. Les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses seront réalisées selon les notes techniques des bureaux d’études, devront être constamment respectées lors de la construction ou de toute modification des installations.

Le **BAILLEUR** déclare en outre :

1°/ Sur l'état des BIENS loués :

Que les BIENS loués sont situés sur le domaine public et destinés … (destination de l’immeuble).

2°/ Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

Qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **PRENEUR**, un droit quelconque sur ces BIENS et qu'il n'existe aucun empêchement à ce bail emphytéotique administratif.

3°/ Sur les servitudes :

Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les BIENS loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

4°/ Situation locative :

Que les BIENS loués ne font actuellement l'objet d'aucune location ou occupation quelconque.

## Article 4 : ETAT DES LIEUX

Le **PRENEUR** prendra les BIENS loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Les Parties conviennent qu’un état des lieux sera établi contradictoirement et aux frais exclusifs du **PRENEUR** dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des Parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

L’état des lieux concernera le toit et les espaces pour la pose de l’onduleur et des autres équipements.

## Article 5 : DUREE

Le présent bail prend effet à compter de sa date de signature.

Sa durée totale sera déterminée en additionnant :

* La durée de travaux qui s’étend de la signature du contrat à la date de mise en service des équipements photovoltaïques et qui ne peut excéder une durée de … mois.
* La durée d’exploitation qui est fixée à … années entières et consécutives et … jours (minimum 18 années et maximum 99 années, la durée est fixée dans la pratique en fonction de la durée des contrats d’achats de l’électricité. En tout état de cause, la durée d’une occupation du domaine public en vue d’une exploitation économique est limitée en fonction de la durée d’amortissement des biens. Elle doit permettre la rémunération équitable des capitaux investis sans être trop importante, conformément à l’article L.2122-2 du code général de la propriété des personnes publiques), à compter de la mise en service des équipements.

En aucun cas, la durée du présent bail ne pourra faire l’objet d’une prorogation par tacite reconduction.

Le fait pour le **PRENEUR** de changer ou renouveler les installations en cours de bail ne modifie pas la durée dudit bail, sauf accord exprès entre les Parties.

A l’expiration du bail, le **PRENEUR** ne pourra en aucun cas se prévaloir d’un droit au maintien dans les lieux ou d’un droit au renouvellement.

Le bail pourra être renouvelé à son terme par avenant approuvé par les deux Parties. Les conditions du bail et notamment le montant du loyer pourront alors être revues d’un commun accord. La durée totale de l’occupation ne devra pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements ainsi que la rémunération équitable des capitaux investis.

## Article 6 : CONDITIONS RESOLUTOIRES

1°/ Résiliation pour refus de raccordement ou renoncement du **PRENEUR** pour motifs économiques

Le **BAILLEUR** s'engage à résilier le bail dans l'hypothèse d'un refus de raccordement définitif au réseau d'un des équipements ou si les conditions financières de ce raccordement ne peuvent pas être supportées par le **PRENEUR**. La résiliation, pour le site concerné, interviendra de plein droit dans un délai de 15 jours après information par le **PRENEUR** par courrier recommandé avec avis de réception (En cas de promesse de bail, les conditions financières de raccordement peuvent avoir été fixées avant la signature du présent BEA, dès lors cette hypothèse de résiliation pourra être supprimée).

2°/ Résiliation pour motif d'intérêt général

Le **BAILLEUR** peut, pour des motifs d'intérêt général, résilier unilatéralement le présent bail dans les conditions définies ci-après. La décision de résiliation ne prendra effet qu'à l'expiration du délai de préavis de … à compter de sa notification par courrier recommandé avec accusé de réception.

3°/ Résiliation pour inexécution des clauses

Le présent bail pourra être résilié par le **BAILLEUR** en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions générales ou particulières du présent contrat. Cette demande de résiliation ne peut intervenir qu’après une mise en demeure de s’exécuter dans un délai raisonnable et restée sans effet.

4°/ Résiliation pour détérioration graves des BIENS

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

En cas de sinistre partiel sur les BIENS appartenant au **BAILLEUR** et supportant la structure photovoltaïque les Parties conviennent de se revoir afin de déterminer la suite à donner au contrat.

En cas de destruction partielle des BIENS loués, le **PRENEUR** ne peut que demander la résiliation du contrat ou sa continuation avec une diminution de la redevance d’occupation.

OU : Il est expressément convenu que le **PRENEUR** ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour destruction partielle des BIENS ou de l’exploitation des équipements par cas fortuit (la réduction de la redevance en cas de perte partielle des BIENS n’est pas une obligation mais une possibilité, il s’agit d’un élément de négociation à accepter ou non en fonction de l'équilibre économique du contrat).

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

5°/ Résiliation pour défaut de paiement

A défaut de paiement de deux années consécutives, le **BAILLEUR** est autorisé, après une sommation restée sans effet, à prononcer la résiliation du bail.

6°/ Résiliation d’un commun accord

Le présent contrat pourra en outre être résilié d’un commun accord entre les Parties sans motif spécial. Cette résiliation sera exécutoire, au terme d’un préavis de … mois.

7°/ Clause d’indemnisation

Dans le cas d’une résiliation pour motif d’intérêt général, le **PRENEUR** aura droit à une indemnité du fait de la résiliation, qui ne peut excéder le montant cumulé des postes d'indemnisation suivants :

- la valeur nette comptable des équipements installés (matériel, main d’œuvre et frais de raccordement)

- le bénéfice cumulé constaté sur les trois derniers exercices, dans la limite de … % du chiffre d’affaire hors taxes résiduel prévu sur la durée du contrat tel que fixé dans le Business plan (ANNEXE 3).

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

Toutefois, concernant la redevance déjà versée par le **PRENEUR** et hors les cas de résiliation pour faute, la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir est restituée au **PRENEUR**.

8°/ Conséquences de la résiliation sur les BIENS

Dans tous les cas de résiliation, le **PRENEUR** est tenu d'enlever à ses frais, les constructions et installations réalisées sur le patrimoine public qu’il devra, sans prétendre à indemnité sauf cas de résiliation pour motif d’intérêt général, remettre en leur état primitif. Le **PRENEUR** devra alors se conformer aux obligations mises à sa charge en fin de bail, notamment en matière de démantèlement conformément à l’article titré « CONDITIONS DE FIN DE BAIL » ci-après.

Le **BAILLEUR** peut également renoncer à tout ou partie de leur désinstallation. Dès lors un transfert de propriété pourra intervenir avec accord amiable entre les Parties et moyennant une indemnisation à hauteur de la valeur nette comptable des équipements en cause. A défaut d'accord amiable, la partie la plus diligente saisira le juge compétent.

## Article 7 : CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°/ Obligations du PRENEUR :

*Travaux de construction*

Le **PRENEUR** s'engage à réaliser dès que possible, pour le compte du **BAILLEUR** ou pour son propre compte toutes les démarches administratives nécessaires pour construire et faire fonctionner les équipements.

Le **PRENEUR** devra avertir le **BAILLEUR** par lettre simple une semaine au moins avant le début des travaux de construction des équipements et une semaine avant mise en service.

Si le **PRENEUR** charge un ou des prestataires externes d’effectuer certains travaux sur les BIENS loués, le **PRENEUR** devra en avertir le **BAILLEUR** une semaine à l’avance par lettre simple indiquant l’identité du ou des prestataires.

*Durée des travaux*

La durée des travaux ne devra pas excéder … mois.

Toutefois, s'il survenait un cas de force majeure, le délai prévu ci-dessus serait prolongé d'une période égale à celle pendant laquelle l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite de l'installation de l'équipement ou des travaux de raccordement. A cet égard, seront considérés comme cas de force majeure :

* la liquidation judiciaire ou la disparition du **PRENEUR** ou de ses sous-traitants,
* les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que les dites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au **PRENEUR**),
* les troubles résultant d'hostilité, révolution, émeute, mouvement populaire, acte de terrorisme, de vandalisme, de sabotage, d'incendie, d'explosion, cataclysme ou accident de chantier empêchant sa continuation normale,
* les intempéries, tempêtes, cyclones ou autres aléas climatiques ainsi que toute catastrophe naturelle.

Le **PRENEUR** devra informer le **BAILLEUR** en cas de retard dans le démarrage ou la livraison des travaux.

*Documents à fournir au* ***BAILLEUR***

Le **PRENEUR** s’oblige à fournir au **BAILLEUR** un certificat CONSUEL attestant de l’installation aux normes des équipements à l’achèvement des travaux, avant raccordement dans les 15 jours suivant son octroi.

Il s’engage également à fournir au **BAILLEUR** le contrat de valorisation de la production électrique qu’il aura conclu avec l’opérateur de son choix dans les 15 jours suivants sa signature.

*Exploitation des équipements*

Le **PRENEUR** jouira des BIENS loués sans commettre ni laisser commettre des dégâts ou des dégradations et en s'interdisant d'apporter aux BIENS loués aucun changement qui en diminuerait la valeur, sous réserve des changements admis par le **BAILLEUR** en vertu du présent bail emphytéotique administratif.

Le **PRENEUR** s’engage à informer par courrier le **BAILLEUR** de tout projet de contrat relatif à la mise en place de stations de relais techniques radiophoniques sur les équipements au moins 15 jours avant la date de conclusion.

Ces contrats de sous-location doivent prévoir une part de rétribution de la redevance au profit du **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** s'opposera à tous empiétements et à toutes usurpations et devra avertir le **BAILLEUR** de tout ce qui pourrait se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code Civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

A l'exception des travaux d'entretien courant des constructions, le **PRENEUR** devra informer le **BAILLEUR**, par lettre simple, de tous les travaux de réparation qu'il envisage d'effectuer sur les équipements conformément à l’article titré « OBLIGATION DE MAINTENANCE ET OPERATIONS DE MISE EN SECURITE » ci-après.

Pendant toute la durée du bail, le **PRENEUR** devra toujours entretenir en parfait état les constructions qu'il aura réalisées, pour lesquelles il aura la charge des réparations de toutes natures en application de l'article L.451-8 du Code rural.

Le **PRENEUR** se conformera à toutes les prescriptions de l'administration, notamment pour cause d'hygiène ou de salubrité et exécutera à ses frais, et sans aucun recours contre le **BAILLEUR**, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

Enfin, le **PRENEUR** réparera tous les dommages qu’il cause à ses frais et en cas d’urgence, le **BAILLEUR** exécutera d’office les réparations aux frais du **PRENEUR**.

*Charges, Impôts et Taxes*

Le **PRENEUR** supportera directement la totalité de ses charges et souscrira, autant que nécessaire, des abonnements directement auprès des prestataires (électricité, eau, téléphonie, informatique,...).

Le **PRENEUR** veillera à la bonne séparation des réseaux d'utilités permettant la séparation des abonnements et des comptages.

Le **PRENEUR** acquittera exactement ses impôts et contributions personnels et acquittera en sus de la redevance fixée ci-après, à partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance, à la décharge du **BAILLEUR** et sans répétition contre lui, les charges, taxes et contributions de toute natures auxquels les BIENS donnés à bail sont et pourront être assujettis, de manière à ce que le **BAILLEUR** ne soit pas inquiété, ni recherché à ce sujet.

2°/ Obligations du BAILLEUR :

Le **BAILLEUR** garantit au **PRENEUR** une jouissance paisible des BIENS.

Il autorise le **PRENEUR** à construire et à faire fonctionner sur les BIENS donnés à bail une installation solaire photovoltaïque, un poste de livraison éventuel, le câblage et tous accès nécessaires et toutes sujétions nécessaires au bon déroulement du projet.

A cette fin, le **BAILLEUR** autorise le **PRENEUR** à réaliser les installations accessoires et nécessaires aux équipements photovoltaïques, à savoir notamment : un transformateur et le réseau de raccordement, ainsi que des stations de relais techniques radiophoniques sur les équipements solaires photovoltaïques.

Lors des travaux, les constructions devront toujours demeurer accessibles pour le **PRENEUR** et pour les personnes qu'il charge de ces travaux.

Le **BAILLEUR** s'oblige à préserver le rendement photovoltaïque. Il s'engage à ne pas installer sur les toitures occupées par les installations ou à leurs abords quelque élément que ce soit qui pourrait avoir pour effet de diminuer le rendement des équipements.

Le **BAILLEUR** autorise le **PRENEUR** à entreprendre tous les travaux nécessaires en liaison avec l'exploitation et la maintenance de la centrale solaire photovoltaïque, une fois celle-ci mise en service dans le respect des conditions fixées dans l’article titré « CONDITIONS DE MAINTENANCE ET OPERATIONS DE MISE EN SECURITE » ci-après.

Il octroie au **PRENEUR**, à ses entrepreneurs et à ses éventuels sous-traitants l’accès nécessaire à l’exploitation des BIENS loués.

## Article 8 : CONDITIONS DE MAINTENANCE ET OPERATIONS DE MISE EN SECURITE

1°/ Travaux de maintenance effectués par le **PRENEUR**

Le **PRENEUR** doit informer le **BAILLEUR** par courrier, des travaux de maintenance qu'il peut être amené à effectuer sur l'équipement et ce 10 jours avant leur réalisation dès lors que ces travaux sont de nature à impacter le fonctionnement normal du bâtiment.

Les travaux de maintenance à effectuer sur l'équipement se feront hors période d'activité … (dépend de la destination de l’immeuble).

Aussitôt après l'achèvement des travaux, le **PRENEUR** devra veiller à ce que tout ce qui encombrait le patrimoine public soit enlevé.

2°/ Travaux de mise en sécurité ou d’entretien effectués par le **BAILLEUR**

Le **BAILLEUR** pourra apporter aux toits des bâtiments concernés, toutes les modifications temporaires nécessaires à d'éventuelles opérations de sécurité.

Sauf en cas d'urgence, le **BAILLEUR** en informera le **PRENEUR** par courrier et ce 10 jours avant leur réalisation, en précisant la durée de l'intervention et sa nature.

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** se rapprocheront pour établir ensemble les mesures à prendre pour limiter la gêne éventuelle sur l'exploitation. Le **PRENEUR** ne pourra prétendre à aucune indemnité de la part du **BAILLEUR** pour les dommages ou la gêne causés à son occupation du domaine public par le fait de l'entretien du domaine public.

Toutefois, dès lors que l'intervention du **BAILLEUR** aurait pour effet de suspendre l'exploitation au-delà d'une période de latence de … jours de suspension d'exploitation à compter de la date notifiée, une indemnité de compensation de perte de recette sera versée sur la base du manque à gagner évalué ainsi :

Indemnité de compensation = **(E \* t – PL) \* OA**

**E** étant le productible journalier de l’installation pour la période considérée (en kWh)

**t** étant le nombre de jours d’arrêt de production

**PL** étant la période de latence (en jours)

**OA** étant le tarif en vigueur d’achat de l’électricité de cette installation tel que facturé par l’acheteur de l’électricité à l’année N-1 (en € / kWh).

## Article 9 : DROIT D’ACCESSION

Pendant toute la durée du bail, le **PRENEUR** est propriétaire des constructions qu'il aura réalisées sur les BIENS donnés à bail. Dès à présent le **BAILLEUR** renonce à tout droit d’accession pouvant militer en sa faveur en vertu de l’article 555 du Code Civil.

Le **PRENEUR** disposera sur les terrains d’un droit réel susceptible d’hypothèque.

Le droit réel conféré au **PRENEUR** de même que les ouvrages dont il est propriétaire sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le **PRENEUR** en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur les BIENS loués.

Ces emprunts sont pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnements qu'une collectivité territoriale est autorisée à accorder à une personne privée.

Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par le **BAILLEUR**.

Seuls les créanciers hypothécaires peuvent exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du bail.

Le **BAILLEUR** a la faculté de se substituer au **PRENEUR** dans la charge des emprunts en résiliant ou en modifiant le bail et, le cas échéant, les conventions non détachables. Il peut également autoriser la cession conformément aux dispositions du 1° de l’article L. 1311-3 du CGCT.

## Article 10 : COMPTE RENDU ANNUEL

Le **PRENEUR** transmettra au **BAILLEUR**, au plus tard le … de chaque année, un compte rendu annuel de l’activité des équipements photovoltaïques de l’année écoulée qui fera l’objet d’une présentation spécifique entre **PRENEUR** et **BAILLEUR**.

Ce compte rendu annuel comprendra à minima :

* Les décomptes annuels détaillés, relatifs aux équipements photovoltaïques (Nombre de kilowatts heure produits, ensoleillement,…). Les informations devront notamment porter sur la clôture de l’année N-1 et la prévision des années N et N+1. Par ailleurs, sur demande du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** fournira autant que nécessaire un état, le cas échéant détaillé, de la production des équipements photovoltaïques.
* Et sans qu’elle soit exhaustive, la liste des interventions techniques (entretien, maintenance et grosses réparations, nettoyage, …) effectuées sur les équipements photovoltaïques, les difficultés rencontrées, les sinistres subis,….
* Les indicateurs financiers et de performances énergétiques établis par les Parties.

Dans la perspective de la présentation annuelle, le **PRENEUR** devra remettre 15 jours au moins avant chaque réunion, un compte rendu de l’activité en terme opérationnel et technique, patrimonial et financier.

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

## Article 11 : REDEVANCE

1°/ Montant de la redevance

A compter de la date de mise en service des équipements le **PRENEUR** verse au **BAILLEUR** à titre de loyer une redevance annuelle fixée selon :

* Une part fixe de … €/m2 soit … €
* Une part variable, selon le chiffre d’affaires annuel de la vente d’électricité telle que constatée par le compte rendu annuel et en tenant compte des prévisions du Business Plan produit en ANNEXE 3, et fixée à … (la redevance peut être progressive ou dégressive dès lors que l’on justifie tenir compte des avantages de toute nature procurés au **PRENEUR**).

La redevance pourra le cas échéant être révisée selon les modalités de l’article R. 2125-3 du code général de la propriété des personnes publiques.

2°/ Modalités de Paiement

La redevance est payable d'avance et annuellement avant le … de chaque année.

Par exception à ce principe le versement de la redevance peut s’effectuer de façon anticipée pour une durée de cinq années maximum, avec l’accord exprès du **BAILLEUR** et avant le … de la première année de cette durée.

En cas de retard de paiement, les sommes restant dues sont majorées d’intérêts moratoires au taux légal.

Lorsque la prise d’effet du contrat et/ou de fin du contrat ne correspond pas avec le 1er janvier ou le 31 décembre, le calcul de la redevance devra être effectuée :

* Pour la première année : de la prise d’effet du contrat jusqu’au 31 décembre. Le calcul du montant devra être effectué *prorata temporis*.
* Pour la dernière année : du 01 janvier jusqu’à la date de prise d’effet de la fin du contrat. Le calcul de la redevance devra être effectué *prorata temporis*.

3°/ Lieux de paiement

La redevance sera payable au domicile du **BAILLEUR**.

4°/Défaut de paiement

A l’exception des hypothèses de résiliation expressément prévues à l’article intitulé « CONDITIONS RESOLUTOIRES » le bail emphytéotique ne peut être résilié avant la date d’expiration fixée au présent contrat.

En cas de défaut de paiement par le **PRENEUR** de la redevance annuelle le **BAILLEUR** aura la faculté de recouvrer les redevances impayées par toute voie de droit ou judiciaire.

## Article 12 : CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU PRENEUR ET SOUS-LOCATION

Le présent bail est consenti par le **PRENEUR** à titre personnel.

Le **PRENEUR** ne peut sous-louer les BIENS dans le cadre de la présente convention, hors le cas de la mise en place de stations de relais techniques radiophoniques.

Le **PRENEUR** pourra substituer un tiers de son choix, personne physique ou personne morale, dans le bénéfice des droits et la charge des obligations issus du présent contrat pour une durée n'excédant pas la durée restant à courir du bail emphytéotique administratif, avec l’agrément exprès du **BAILLEUR**.

Cette cession de droit ne pourra se faire qu'au profit d’une personne subrogée au **PRENEUR** dans les droits et obligations découlant de ce bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour la réalisation de l'opération d'intérêt général.

Toutefois, les droits résultant du bail ne peuvent faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre, prévues à l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, s'y oppose.

## Article 13 : MODIFICATION DU BAIL

Le présent bail emphytéotique ne peut être modifié que par une convention écrite, sous la forme d’un avenant.

Le **PRENEUR** et le **BAILLEUR** s’engagent à se rencontrer à minima tous les 5 ans afin d’envisager conjointement d’éventuelles modifications de la convention, sous réserve que ces évolutions ne portent pas préjudice à la situation économique du **PRENEUR**.

La modification ne pourra en aucun cas être déduite de la passivité de l'une ou de l'autre des Parties, soit même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le **PRENEUR** et le **BAILLEUR** restant toujours libres d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse ou écrite.

Toute tolérance relative au respect des clauses et conditions du présent bail ne peut en aucun cas être considérée, quelle qu’en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l’une ou l’autre des Parties à faire valoir leurs droits.

## Article 14 : INTERPRETATION DU BAIL

Faute de pouvoir déceler la commune intention des Parties, le contrat s'interprète dans le sens que lui donnerait une personne raisonnable de même qualité placée dans la même situation.

A cette fin, il convient de prendre en considérations toutes les circonstances et notamment :

* Les négociations préliminaires entre les Parties ;
* Les pratiques établies entre les Parties ;
* Le comportement des Parties postérieur à la conclusion du contrat ;
* La nature et le but du contrat ;
* Les usages.

Concernant l’interprétation des délais : tout délai imparti aux Parties commence à courir le lendemain du jour où s'est produit le fait qui sert de point de départ à ce délai.

Lorsque le délai est fixé en jours, il s'entend en jours calendaires et il expire à la fin du dernier jour de la durée prévue. Lorsque le délai est fixé en mois, il est compté de quantième en quantième. S'il n'existe pas de quantième correspondant dans le mois où se termine le délai, celui-ci expire à la fin du dernier jour de ce mois.

Lorsque le dernier jour d'un délai est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prorogé jusqu'à la fin du premier jour ouvrable qui suit.

## Article 15 : CONDITIONS DE FIN DE BAIL

Une visite est organisée aux frais du **PRENEUR** et en présence du **BAILLEUR** six mois au moins avant le terme du bail. Cette visite devra permettre de déterminer l’état des équipements photovoltaïques et leur niveau de performance.

Au moins trois mois avant la date de fin de bail et au vu des conclusions de ladite visite, le **BAILLEUR** devra prévenir le **PRENEUR**, par lettre recommandée avec accusé de réception, de son choix concernant la suite à donner pour les équipements photovoltaïques.

En effet, au terme du bail, le **BAILLEUR** a la possibilité de récupérer gratuitement l’installation photovoltaïque initiale et éventuellement le contrat d’achat d’électricité. 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**.

Si les équipements n’ont pas encore été totalement amortis, le **BAILLEUR** indemnisera le **PRENEUR** à hauteur de la valeur nette comptable des équipements.

Le **BAILLEUR** peut également décider de faire démanteler l’installation photovoltaïque (panneaux, câbles, onduleurs) sur les surfaces mises à disposition aux frais exclusifs du **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** devra alors justifier de la constitution d’une garantie financière auprès d’une banque de son choix afin de s’assurer de disposer des fonds nécessaires pour le démantèlement (l’obligation de souscrire à une telle garantie bancaire ne sera opportune et nécessaire que pour les installations d’envergure. Pour les projets plus modestes, la mise en place d’une telle garantie pourrait être trop pénalisante pour le **PRENEUR**).

Dans ce cas, le **PRENEUR** est tenu de restituer les BIENS loués au **BAILLEUR** après les avoir remis en leur état initial.

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

Dans tous les cas, si le **PRENEUR** fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du terrain ou des BIENS loués, celles-ci ne peuvent être détruites à la fin du contrat de bail et le **PRENEUR** ne peut pas non plus réclamer une indemnité.

## Article 16 : DIFFERENDS

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable tout différend résultant de l'interprétation ou de l'exécution du présent contrat.

L’une ou l’autre des Parties devra alors envoyer une demande écrite par lettre recommandée avec accusé de réception à l’autre partie pour convenir de la tenue d’une réunion afin de parvenir à un accord amiable dans les soixante jours calendaires à compter de la réception de cette demande.

En cas d’échec de règlement amiable, chacune des Parties pourra engager une procédure devant le tribunal administratif.

1°/ Clause de stabilité :

La nullité d'une clause quelconque du présent contrat n'affectera pas la validité des autres clauses ; il se poursuivra en l'absence du dispositif annulé.

2°/ Tribunal compétent :

Les litiges relatifs au présent bail sont de la compétence du Tribunal administratif de ….

3°/ Clause de renonciation à recours réciproque :

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**, ainsi que tous leurs assureurs respectifs, s’engagent à renoncer réciproquement à tout recours en cas de sinistres occasionnés sur les BIENS loués ou sur les équipements du **PRENEUR** qui auraient pu ouvrir droit à indemnisation (Comme vu dans l’introduction, cette clause ne doit être insérée que si cela s’avère nécessaire à l’issu des négociations avec le **PRENEUR**).

## Article 17 : NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le **bailleur** ne garantit pas le **preneur** et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

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

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

Pour plus de sécurité, le **preneur** devra contracter, ainsi qu’il est dit aux présentes, toute assurance nécessaire de façon à ce que la responsabilité du **bailleur** soit entièrement dégagée et devra en justifier au **bailleur**.

## Article 18 : ASSURANCE

Pendant toute la durée du bail emphytéotique administratif, le **Preneur** devra constamment assurer auprès d'une compagnie solvable les installations de toute nature et le matériel destiné au fonctionnement des équipements photovoltaïques.

Il assurera en outre contre les risques d'accidents du travail, tous les employés et salariés travaillant pour lui tant lors de la réalisation des constructions que lors de leur fonctionnement et démantèlement.

Le **PRENEUR** s’engage à contracter à minima et sur toute la durée du bail, y compris durant la période d’installation :

* Une assurance responsabilité civile maitre d’ouvrage durant la phase d’installation ;
* Une assurance responsabilité civile exploitation à compter de la livraison et durant toute la durée d’exploitation de l’installation ;
* Une assurance dommages aux biens ;
* Une assurance dommages-ouvrages ;
* Une assurance perte d’exploitation.

Le **PRENEUR** communiquera au **BAILLEUR** la copie des contrats d’assurance et de leurs avenants dans le mois de leur signature.

Le **Preneur** paiera les primes à leurs échéances et en justifiera à toute demande du **BAILLEUR** par la production des Polices et quittances.

En cas de sinistre, l’indemnité versée sera employée, à la seule initiative du **PRENEUR**, soit à la reconstruction des installations ou à leur remise en état, soit à la reconstitution des parties détruites, soit à leur démantelement. En toutes hypothèses, les indemnités versées par les compagnies d’assurance seront dévolues au **PRENEUR**.

Le **BAILLEUR** atteste avoir, pour toute la durée du bail, une assurance Dommages couvrant l’immeuble pour l’ensemble des dommages tels que l’incendie, l’explosion, la tempête, etc. mais également sa responsabilité en tant que propriétaire de l’immeuble sur lequel s’exerce le bail (à insérer seulement si la collectivité dispose d’un contrat d’assurance pour les BIENS loués et en l’absence de clause de renonciation à recours réciproque. En présence d’une telle clause, la collectivité peut justifier d’une assurance mais sa responsabilité en tant que propriétaire vis-à-vis de l’occupant ne pourra être engagée).

En outre, si le **BAILLEUR** a consenti un bail commercial à un quelconque locataire, le **BAILLEUR** devra justifier de la souscription d’une assurance responsabilité civile exploitation de son locataire.

Le **BAILLEUR** s’engage réciproquement à informer son assureur de la présence des panneaux photovoltaïques sur son immeuble et fournira à son assureur en complément l’attestation d’assurance 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 à payer, dans la limite de … € /an.

## Article 19 : PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

Ce bail sera publié au Bureau des hypothèques de ………………………………………

La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant cumulé des redevances, soit sur la somme de … €.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, les Parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à … €.

* Si, lors de la publication foncière du présent bail, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble, le **BAILLEUR** s'engage à rapporter à ses frais, dans les trois mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite, mainlevées partielles de ces inscriptions en tant qu'elles grèvent et pour qu'elles ne grèvent plus à l'avenir le droit d'emphytéose ainsi concédé et à produire les certificats de leur radiation dans ce sens.
* Conformément à l'article L. 451-1 du Code rural, le **Preneur** pourra consentir des hypothèques sur le droit d'emphytéose résultant du présent bail ainsi que sur les constructions qu'il aura réalisées pour une durée n'excédant pas le temps restant à courir du présent bail au jour de leur constitution, de manière que les BIENS donnés à bail soient libres de toutes charges hypothécaires du chef du **PRENEUR** et de tous ses ayants droit à l'expiration du présent bail.

Le **Preneur** assumera tous les frais de radiation des inscriptions prises contre lui sur les BIENS donnés à bail ou sur les constructions édifiées par lui sur ces BIENS.

Tous pouvoirs nécessaires sont donnés par les Parties au présent contrat à tous porteurs d’un extrait ou d’une expédition des présentes, à l'effet de produire, faire rédiger et signer tous actes rectificatifs ou complémentaires des présentes en vue de les mettre en conformité avec les documents cadastraux, hypothécaires ou de l'état civil.

## Article 20 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l’exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

Les Parties s’engagent à s’informer respectivement de tout changement affectant l’adresse de leur siège social ou leur domicile.

## Article 21 : FRAIS

Le **PRENEUR** acquittera tous les frais, droits et taxes afférentes aux présentes, et à leurs suites et conséquences, y compris les frais de délivrance d'une copie exécutoire du présent acte pour le **Bailleur**, ainsi que les frais d'état des lieux.

En outre, tous les frais éventuels de poursuites, ainsi que les frais et honoraires d’encaissements réclamés par les Notaires, Huissiers, Avocats, Avoués et autres, chargés du recouvrement des loyers et charges impayés, pour aboutir à ces règlements, et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront à la charge du **PRENEUR** qui s’oblige à les régler si nécessaire.

**DONT ACTE sur … pages**

**Paraphes**

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture du présent acte par le Maire ou Président de …, soussigné aux Parties, les Parties ont signé le présent acte avec le Maire ou Président de … en application de l’article L.1311-13 du code général des collectivités territoriales.

ANNEXES :

* ANNEXE 1 : Délibération
* ANNEXE 2 : Plan de masse
* ANNEXE 3 : Business Plan

**AMORCE**

18, rue Gabriel Péri – CS 20102 – 69623 Villeurbanne Cedex

**Tel**: 04.72.74.09.77 – **Fax** : 04.72.74.03.32 – **Mail** : [amorce@amorce.asso.fr](mailto:amorce@amorce.asso.fr)

[**www.amorce.asso.fr**](http://www.amorce.asso.fr) **-** **@AMORCE**

