



DEPARTEMENT DES LANDES

REPUBLIQUE FRANCAISE

-:-  
**MAIRIE  
DE  
MESSANGES**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**de la Commune de MESSANGES**

*SEANCE ORDINAIRE DU 26 NOVEMBRE 2024*

**AFFAIRE N°5 – CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC PROJET  
PHOTOVOLTAIQUE**

L'an deux mille vingt-quatre le vingt-six du mois de novembre, à dix-huit heures et trente minutes

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Commune de MESSANGES dûment convoqué s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de **M. Hervé BOUYRIE, Maire** pour la session.

Nombre de membres en exercice : 14  
Nombre de membres présents et ayant votés : 11  
Nombre de suffrages exprimés : 13

**VOTE :**

Main levée ☒ Bulletin secret ☐

- Pour : 13

- Contre : 0

- Abstentions : 0

- Nuls ou blancs : 0

Date de convocation : 18 Novembre 2024

**Présents :** BOUYRIE H, CASTAGNET P, CALORME JP, CAZES MF, VARTAVARIAN J, BOIREAU C, PELLEGRINO M, BOUYRIE F, LAUDOUAR E, LAVIELLE G, AROCENA U.

**Absents excusés :** COUDRAY J, DABBADIE G, BAMBALERE M.

**Ont donné procuration :** COUDRAY J à BOUYRIE H, BAMBALERE M à CASTAGNET P.

**Secrétaire de séance :** LAUDOUAR E.

**Monsieur le Maire,**

**RAPPELLE** à l'assemblée que dans le cadre des dispositions de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte n°2015-992 du 17 août 2015, la Collectivité a souhaité s'engager pour le développement des énergies renouvelables sur son territoire tout en valorisant son patrimoine.

La Collectivité est ainsi propriétaire d'un site nommé Terrains de tennis, Avenue de la Gemme parcelles cadastrées AB 0156 et AB 0532 sur lequel a été mis en évidence un potentiel de production d'énergie renouvelable à partir d'installations photovoltaïques au sol.

La Collectivité a soumis la réalisation de cette opération « **Projet de couverture photovoltaïque de deux courts de tennis** » aux dispositions de l'article L. 2122-1-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques visant notamment à assurer la mise en œuvre des mesures de publicité attendues.



**PRESENTE** à l'assemblée les termes de la convention d'occupation temporaire entre la commune de Messanges et la Société ENERLANDES, Société d'Economie Mixte Locales, en charge du déploiement de l'opération

La convention sera consentie et acceptée pour une durée de 30 ans.

Le bénéficiaire ne bénéficiera d'aucun droit au renouvellement.

La convention sera consentie et acceptée moyennant le versement par le bénéficiaire à la collectivité d'une redevance annuelle versée à compter de la mise en service de la centrale photovoltaïque et jusqu'à la fin de la convention, d'un montant équivalent à 2% du chiffre d'affaires annuel.

**Le Conseil Municipal**  
**après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**DECIDE :**

**D'approuver** les termes de la convention ;

**D'autoriser** Monsieur le Maire à signer toute pièce en lien avec cette affaire.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Pau ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

Pour extrait conforme,

Le Maire,

**Hervé BOUYRIE**



PROJET DE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La commune de MESSANGES, représentée par son maire Hervé BOUYRIE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 26 novembre 2024

Figurant ci-après sous la dénomination : la « **COLLECTIVITE** »

**D'UNE PART**

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 président, dûment habilité,

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

**D'AUTRE PART**

**ENSEMBLE, mais sans solidarité entre elles, LES PARTIES**



## EXPOSE PREALABLE

Dans le cadre des dispositions de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte n°2015-992 du 17 août 2015, la Collectivité a souhaité s'engager pour le développement des énergies renouvelables sur son territoire tout en valorisant son patrimoine.

La Collectivité est ainsi propriétaire d'un site sur lequel a été mis en évidence un potentiel de production d'énergie renouvelable à partir d'installations photovoltaïques au sol, ci-après le « **Projet** ».

La Collectivité a soumis la réalisation de cette opération aux dispositions de l'article L. 2122-1-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques visant notamment à assurer la mise en œuvre des mesures de publicité attendues.

Un avis de publicité a ainsi été publié par la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud du 23 mai 2024 au 27 août 2024.

Ceci exposé, les Parties conviennent ce qui suit.



## DEFINITIONS

Les mots ou expressions utilisés dans le présent document auront la signification qui leur est donnée ci-dessous :

<b>CONVENTION :</b>	Désigne l'acte authentique constatant la réalisation de la convention entre la COLLECTIVITE et le BENEFICIAIRE
<b>CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE ou EQUIPEMENT :</b>	Désigne tous les équipements (capteurs, modules photovoltaïques, onduleurs, supports, accessoires de génie civil et de génie électrique tels que le poste de livraison électrique, de chemins d'accès et de réseaux électriques enterrés permettant d'assurer le raccordement au réseau public d'électricité, et des éventuels dispositifs de stockage) du système photovoltaïque dont le BENEFICIAIRE sera propriétaire tout au long de la CONVENTION
<b>EMPRISE DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE ou BIEN :</b>	Désigne la surface d'emprise au sol de la Centrale Photovoltaïque
<b>TERRAIN</b>	Désigne la surface, objet de la CONVENTION (liste des PARCELLES)
<b>PARCELLE :</b>	Désigne les PARCELLES dont la COLLECTIVITE est propriétaire constituant le TERRAIN
<b>PROJET :</b>	Désigne le projet d'implantation de la CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE développée par le BENEFICIAIRE et situé sur les PARCELLES désignées audit exposé
<b>SOCIETE DE PROJET :</b>	Désigne la société à constituer pour se substituer aux droits du BENEFICIAIRE issu des présentes

Ceci exposé, il est passé à la présente convention :



## Table des matières

TITRE 1 – CONDITIONS DE LA CONVENTION.....	5
ARTICLE 1 – DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE ET DU BENEFICIAIRE .....	5
Article 1.1 – Déclarations et engagement de la COLLECTIVITE.....	5
Article 1.2 - Déclarations du BENEFICIAIRE .....	5
ARTICLE 2 - POUVOIRS ET AUTORISATIONS CONSENTIS PAR LA COLLECTIVITE.....	6
ARTICLE 3 - OBLIGATIONS DE LA COLLECTIVITE .....	6
ARTICLE 4 - OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE .....	6
TITRE 2 – CONDITIONS DE LA CONVENTION.....	7
ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS DE LA CONVENTION .....	7
Article 5.1 Désignation .....	7
Article 5.2 Entrée en jouissance – Etat des lieux.....	7
Article 5.3 Jouissance et entretien .....	7
Article 5.4 Durée .....	8
Article 5.5 Cession et apport en société.....	8
Article 5.6 Droits réels – cession –sous-location.....	8
Article 5.7 Propriété de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE .....	8
Article 5.8 Changement du fonds – Construction – Améliorations .....	9
Article 5.9 Servitudes .....	9
Article 5.10 Montant de la redevance.....	10
Article 5.11 Non réduction des redevances pour cas fortuits .....	10
Article 5.12 Charges et impositions .....	10
Article 5.13 Modification des conditions financières.....	10
Article 5.14 Résiliation anticipée de la convention.....	10
Article 5.15 Fin de la convention.....	11
Article 5.16 Assurances .....	12
TITRE 3 – CONDITIONS GENERALES .....	13
ARTICLE 6 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE.....	13
ARTICLE 7 – DECLARATION DE NON SINISTRE.....	13
ARTICLE 8 – SERVITUDE D’UTILITE PUBLIQUE.....	13
ARTICLE 9– POLLUTION - PROTECTION DE L’ENVIRONNEMENT .....	14
ARTICLE 10 – PUBLICITE FONCIERE - RENONCIATION .....	14
ARTICLE 11 – CONFIDENTIALITE .....	14
ARTICLE 12 – REGLEMENT DES LITIGES - LOI APPLICABLE .....	14
ARTICLE 13 – FRAIS.....	14
ARTICLE 14 – ELECTION DE DOMICILE .....	14



## TITRE 1 – CONDITIONS DE LA CONVENTION

### ARTICLE 1 – DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE ET DU BENEFICIAIRE

#### Article 1.1 – Déclarations et engagement de la COLLECTIVITE

La COLLECTIVITE déclare par les présentes :

- Qu'elle ne fait l'objet d'aucune mesure restreignant sa capacité et que rien dans sa situation juridique ne lui interdit de signer les présentes ou la CONVENTION à réitérer ;
- Qu'elle est dûment autorisé à conclure et exécuter ses obligations nées des présentes ;
- Que la signature des présentes et sa mise en œuvre ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel elle est parti, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés des présentes, spécialement qu'en signant les présentes, elle ne contrevient à aucun engagement contracté envers des tiers ;

En outre, la COLLECTIVITE garantit par les présentes au BENEFICIAIRE :

- Qu'elle est régulièrement propriétaire des PARCELLES et qu'il bénéficie d'une origine trentenaire et régulière de propriété ;
- Que les PARCELLES sont régulièrement incorporées au domaine public de la COLLECTIVITE ;
- Qu'elle s'interdit pendant la durée des présentes et conformément à l'article 7 des présentes (i) de consentir un autre droit quelconque sur les PARCELLES, (ii) de conclure toute promesse de vente ou autre, (iii) d'autoriser le dépôt d'une demande de permis de construire ou toute autre autorisation d'urbanisme à quiconque d'autre que le BENEFICIAIRE ou à toute société se substituant à lui, (iv) ou de modifier ou détériorer les PARCELLES ;
- Que les PARCELLES sont libres de tout privilège, de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire, légale ou autre et qu'il s'interdit d'en conférer ou d'en laisser conférer avant la signature de l'acte définitif ;
- Qu'il n'a créé ni conféré aucune servitude sur les PARCELLES empêchant la réalisation de la CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE ou rendant sa construction plus complexe ou plus onéreuse, qu'il n'en créera, n'en conférera, ni n'en laissera naître aucune avant la signature de l'acte définitif ;
- Que le site n'est soumis à aucune charge notamment financière, ni aucune servitude ou obligation de réalisation d'équipements publics et que rien ne s'oppose à la réalisation du projet photovoltaïque ;
- Que les PARCELLES ne font l'objet d'aucune mesure d'alignement, ou de mesure d'expropriation (ou de mesure préalable à une expropriation), ou de réquisition, ni d'aucune procédure judiciaire, arbitrale ou administrative (aucune n'ayant été menacée et aucune n'étant imminente) et qu'il est libre de toute action en revendication de quelque nature que ce soit ;
- Qu'il autorise d'ores et déjà le BENEFICIAIRE à entrer dans les PARCELLES à des fins d'inspection, de planification et de réalisation des études et investigation ainsi qu'il sera dit ci-dessous et dans le respect des contraintes d'exploitation et de sécurité éventuellement applicable aux PARCELLES.

#### Article 1.2 – Déclarations du BENEFICIAIRE

La Société ENERLANDES déclare par les présentes :



- Qu'elle est une société de droit français dûment constituée et existant v. situé à l'adresse indiquée en tête des présentes, et que son représentant a la qualité de résident français au sens de la réglementation des changes en vigueur ;
- Qu'elle n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures visées au livre VI du Code de commerce, relatif aux difficultés des entreprises et portant sur la procédure de conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire et qu'aucune mesure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes susvisés n'est susceptible d'être introduite par un tiers ;
- Que la signature des présentes et l'exécution des présentes par le BENEFICIAIRE ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative sur la bonne exécution des engagements nés des présentes et que spécialement en signant les présentes, il ne méconnaît aucun engagement qu'il aurait pu contracter avec tout tiers ;

## ARTICLE 2 - POUVOIRS ET AUTORISATIONS CONSENTIS PAR LA COLLECTIVITE

La COLLECTIVITE en qualité de propriétaire des PARCELLES et d'initiateur du PROJET, fera ses meilleurs efforts pour accompagner le BENEFICIAIRE dans le cadre de ses démarches dans la limite de ses prérogatives et compétences. Il en sera de même dans le cadre de la conclusion des actes juridiques qui seraient ainsi devenus nécessaires.

La COLLECTIVITE consent au BENEFICIAIRE les pouvoirs et autorisations à l'effet de :

- Procéder à toutes études, investigations et diagnostics qui seraient nécessaires sur les PARCELLES y compris forage et prélèvements du sol et du sous-sol, dans le strict respect des contraintes d'exploitation et obligation de sécurité liées à la proximité d'un aménagement hydraulique classé ;
- Etablir toutes promesses servitudes nécessaires à la bonne exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE (accès, passages, réseaux...) ;
- Déposer toutes demandes d'autorisations administratives ou toutes autres autorisations nécessaires qu'impliquent la réalisation, la construction et l'exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE ;
- Procéder à l'affichage sur les PARCELLES de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du PROJET et ce, en conformité avec la réglementation applicable.

Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, la COLLECTIVITE s'engage à signer à première demande dans le délai maximum de trente (30) jours toute demande qui leur en serait faite par le BENEFICIAIRE.

## ARTICLE 3 - OBLIGATIONS DE LA COLLECTIVITE

La COLLECTIVITE s'interdit, à compter de la signature de la présente, de signer tout acte susceptible de porter atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques des PARCELLES et de consentir quelque droit réel ou personnel qui soit susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance promises au BENEFICIAIRE.

## ARTICLE 4 - OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE s'engage à restituer l'état d'avancement du PROJET à la COLLECTIVITE à l'occasion de tout comité de pilotage qu'il plaira aux parties de réunir.





## TITRE 2 – CONDITIONS DE LA CONVENTION

### ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS DE LA CONVENTION

La convention d'occupation temporaire avec droits réels se réalisera sous les conditions particulières ci-après. Il portera sur le TERRAIN désigné à l'article 5.1 ci-dessous.

#### Article 5.1 Désignation

La CONVENTION est consentie sur les PARCELLES définies ci-dessous et figurant au cadastre à savoir :

Commune	Nom du site	adresse	Identification cadastrale
MESSANGES	Terrains de tennis	Avenu de la Gemme 40660 MESSANGES	AB 0156 et AB 0532

Un plan de situation du projet est présenté en annexe 1.

#### Article 5.2 Entrée en jouissance – Etat des lieux

Le BENEFICIAIRE prendra le SITE dans l'état où il se trouvera à la date de son entrée en jouissance.

Le BENEFICIAIRE est réputé avoir connaissance des lieux, de leurs avantages et inconvénients, pour les avoir vus et visités. Le SITE est mis à sa disposition dans l'état où il se trouve au jour de l'attribution.

Au moment de la prise de possession, un procès-verbal d'état des lieux, complété, si besoin est, par un inventaire, est dressé contradictoirement entre la COLLECTIVITE et le BENEFICIAIRE.

Des états des lieux et des inventaires sont dressés, dans les mêmes conditions lors du départ du BENEFICIAIRE pour quelque cause que ce soit. En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes ou mobiles de matériel ou de mobilier, effectuées par ou imposées au BENEFICIAIRE, des états des lieux et des inventaires complémentaires sont établis.

#### Article 5.3 Jouissance et entretien

Le BENEFICIAIRE s'engage à se conformer aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires qui lui sont applicables et de veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité et de sécurité.

Le BENEFICIAIRE s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir la COLLECTIVITE de tout ce qui pourrait se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts.

La COLLECTIVITE s'engage quant à eux à assurer au BENEFICIAIRE une jouissance paisible des BIENS.

Il est ici précisé que la COLLECTIVITE n'est redevable d'aucune obligation d'entretien qui sera assurée par le BENEFICIAIRE, dans le respect des contraintes d'exploitation du site et dans un objectif de moindre impact environnemental.

Des futures conventions d'occupation pourront être mises en place afin de déterminer le cadre d'une cohabitation avec d'autres activités sur les PARCELLES sous la responsabilité du BENEFICIAIRE, à charge pour lui d'en informer la



COLLECTIVITE, celui-ci pouvant également être force de proposition en la matière (sous forme de droit simple d'occupation pour du pacage ou autre).

#### Article 5.4 Durée

La CONVENTION sera consentie et acceptée pour une durée de 30 ans.

Le BENEFICIAIRE ne bénéficiera d'aucun droit au renouvellement.

#### Article 5.5 Cession et apport en société

LE BENEFICIAIRE pourra céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix.

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

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié, par courrier recommandé, à la COLLECTIVITE.

#### Article 5.6 Droits réels – cession – sous-location

La CONVENTION étant constitutive de droits réels, le BENEFICIAIRE pourra conférer, sur les ouvrages, constructions et installation de caractère immobilier qu'il réalisera pour l'exercice de son activité, toute sûreté telle qu'hypothèque, nantissement, gage ou autre pour les seuls besoins du financement ou du refinancement du PROJET en exécution des dispositions de l'article L1311-6-1 du CGCT.

Le BENEFICIAIRE pourra également financer tout ou partie de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE, de ses travaux ou aménagements (y compris de raccordement) par crédit-bail dans les conditions de l'article L.1311-5 IV.

Il pourra également céder en tout ou partie certains éléments des ouvrages, constructions et installations réalisés, envisager une cession de droits démembrés dans les limites des présentes et de ce que permet le service public en cause afin que toute cession demeure compatible avec l'affectation du domaine public.

Compte tenu cependant de la nature particulière de la CONVENTION, le BENEFICIAIRE ne pourra céder le droit qu'il détient en vertu de la CONVENTION, sous-louer ou opérer une simple mise à disposition qu'avec l'accord préalable de la COLLECTIVITE, sous peine de nullité des cessions, sous-locations ou mises à disposition consenties au mépris de cette clause et même de résiliation de la CONVENTION.

Il est entendu toutefois que la COLLECTIVITE CONCEDANT ne bénéficie pas à ce titre d'une compétence discrétionnaire et ne peut refuser son autorisation que pour des motifs tirés de l'insuffisante capacité technique ou financière du cessionnaire pressenti dans les conditions de l'article L.1311-6 du CGCT.

A défaut d'autorisation expresse notifiée au BENEFICIAIRE OCCUPANT dans un délai de (4) quatre mois à compter de sa demande, celle-ci sera considérée comme ayant été refusée. En cas d'acceptation de la cession par la COLLECTIVITE CONCEDANT, le cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations du BENEFICIAIRE OCCUPANT découlant de la CONVENTION.

#### Article 5.7 Propriété de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE

La CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE édifiée sur le TERRAIN et tous travaux et aménagements de raccordement effectués par le BENEFICIAIRE seront et resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée de la CONVENTION et de ses éventuels renouvellements ou prorogations.

Une fois la CONVENTION conclue, le BENEFICIAIRE s'obligera à l'égard de la COLLECTIVITE :



- A effectuer à ses frais et sous sa responsabilité la construction et la réalisation de l'ensemble des travaux nécessaires à l'implantation, la production et l'exploitation d'électricité photovoltaïque, à savoir :
  - Les modules photovoltaïques
  - Les ancrages et structures support des modules,
  - Les onduleurs,
  - Les câbles et raccords électriques et coffrets de protection,
  - Tous les accessoires nécessaires au bon fonctionnement du système ;
- A entretenir et à faire assurer la maintenance de l'ensemble de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE qu'il construira et exploitera en vue de la vente de la production l'électricité.

#### Article 5.8 Changement du fonds – Construction – Améliorations

Dans les limites de l'objet de la CONVENTION, le BENEFICIAIRE pourra effectuer après une information préalable de la COLLECTIVITE, toutes constructions, améliorations, modifications ou déplacements des éléments d'équipements de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE sur le TERRAIN, notamment si la demande en était faite par les autorités administratives ou si une telle opération s'avérait nécessaire pour assurer un meilleur rendement de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.

#### Article 5.9 Servitudes

La COLLECTIVITE déclare qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur les PARCELLES hormis celles rappelées ci-après.

Les PARTIES déclarent que toutes les servitudes nécessaires aux exploitations seront constituées dans la CONVENTION à recevoir.

A l'expiration de la future CONVENTION par arrivée du terme contractuel, toutes les servitudes contractuelles afférentes à la réalisation du Projet ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le BENEFICIAIRE et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

Il en sera de même si le CONVENTION prend fin avant son terme contractuel.

La liste de ces servitudes pourra être mise à jour et complétée à l'issue de la réalisation des études de faisabilité et de potentiel solaire lors de la réitération de la CONVENTION.

Dans tous les cas où la COLLECTIVITE envisagerait une construction ou une plantation qui pourrait être de nature à faire obstacle à la lumière ou à l'ensoleillement, ils devront consulter le BENEFICIAIRE avant de procéder à cette construction ou plantation pour s'assurer que la construction ou la plantation envisagée n'est pas susceptible de gêner le fonctionnement de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et/ou de diminuer ainsi son rendement. De telles opérations seront envisageables si elles font l'objet d'un accord écrit préalable du BENEFICIAIRE et sous réserve d'une indemnisation intégrale par la COLLECTIVITE, en lien avec le préjudice subi, du manque à gagner subi par le BENEFICIAIRE sur la durée de l'exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.

En outre, la COLLECTIVITE fera ses meilleurs efforts pour assister le BENEFICIAIRE dans ses démarches administratives lui permettant d'élaguer, de raccourcir, ou le cas échéant de déplacer, de couper ou de replanter les arbres ou haies situés en bordures du BIEN.

#### • Servitudes de passage – canalisations – gaines et réseaux divers

La COLLECTIVITE donne son accord pour la constitution de l'ensemble des servitudes de passage, de canalisation et réseaux divers pour les besoins de l'exploitation, du fonctionnement et de la maintenance de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE sur la base d'un plan validé par les bureaux d'études qui respecteront les contraintes fixées notamment dans le plan de gestion du site et encore plus généralement en fonction des caractéristiques techniques du TERRAIN.



Les canalisations, gaines et divers réseaux affectés à l'usage de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE seront la propriété exclusive du BENEFICIAIRE sur tout leur parcours.

Les servitudes associées seront consenties et acceptées sans prix ni indemnité autres que la redevance.

Les servitudes associées seront constituées concomitamment à la réitération par acte authentique de la CONVENTION et aux frais du BENEFICIAIRE.

#### Article 5.10 Montant de la redevance

La CONVENTION sera consentie et acceptée moyennant le versement par le BENEFICIAIRE à la COLLECTIVITE d'une redevance annuelle versée à compter de la mise en service de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et jusqu'à la fin de la CONVENTION, d'un montant équivalent à 2% du chiffre d'affaire annuel. Ce montant pourrait être réajusté si l'une des conditions de rentabilité présentées en annexe 2 de la convention n'étaient pas remplies.

Ladite redevance ne sera pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

#### Article 5.11 Non-réduction des redevances pour cas fortuits

Hormis le cas de force majeure et les cas de destruction totale ou partielle du SITE, le BENEFICIAIRE ne peut prétendre à aucune réduction des redevances pour inutilisation momentanée du SITE.

#### Article 5.12 Charges et impositions

Le BENEFICIAIRE supportera la charge de l'ensemble des impôts et taxes existants ou à venir relatifs au TERRAIN et à la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et à la production et vente de l'électricité produite.

Les locaux techniques seront les seules propriétés bâties construites dans le cadre du PROJET. Ces surfaces, conformément à l'article 1382 du Code général des Impôts sont exonérées de la taxe foncière. Ces surfaces sont en effet considérées au titre d'immobilisations destinées à la production d'électricité d'origine photovoltaïque.

#### Article 5.13 Modification des conditions financières

Les PARTIES reconnaissent que les modalités de durée et de redevance de la CONVENTION décrites aux présentes sont directement liées aux conditions d'achat de l'électricité produite par les installations solaires photovoltaïques conformément aux dispositions de la sous-section 3 de la section 2 du Chapitre 1<sup>er</sup> du titre 1<sup>er</sup> du Livre III du Code de l'énergie.

Si ces conditions venaient à être substantiellement modifiées avant l'obtention de toutes les autorisations administratives, notamment par l'effet de la loi, d'un décret, une ordonnance ou arrêté, les modalités susmentionnées pourraient être modifiées, avec l'accord de chacune des PARTIES afin de permettre la conclusion de la CONVENTION.

#### Article 5.14 Résiliation anticipée de la convention

##### 5.14.1 Résiliation à l'initiative de la COLLECTIVITE pour motif d'intérêt général



La COLLECTIVITE peut résilier la convention à tout moment pour motif d'intérêt général. La résiliation prendra effet après expiration d'un délai de 3 mois suivant la notification de la décision de résiliation à l'OCCUPANT par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Dans ce cas, le BENEFICIAIRE sera indemnisé de la part non amortie des ouvrages au jour de la résiliation.

A défaut d'accord amiable, la partie la plus diligente saisira le juge compétent.

#### **5.14.2 Résiliation pour absence d'utilisation effective de l'emprise pour l'exercice de l'activité de l'Occupant**

Si les équipements dont l'installation sur le SITE a reçu l'ensemble des autorisations d'urbanisme, s'avèrent ne pas donner lieu à exploitation (absence de production d'électricité) dans les 18 mois suivant la signature de la convention de raccordement avec ENEDIS, la CONVENTION sera résiliée sans indemnité, dans des considérations de bonne gestion et valorisation du domaine public.

Il en va également si le BENEFICIAIRE devait se voir priver des différentes autorisations requises au titre des réglementations applicables au projet.

Dans ce cas, le BENEFICIAIRE ne saurait se prévaloir d'aucun préjudice.

#### **5.14.3 Résiliation pour faute**

En cas d'inexécution même partielle, d'une seule des charges et conditions stipulées dans la CONVENTION, ou encore d'une seule des obligations imposées au BENEFICIAIRE par la loi ou les règlements, ou encore à défaut de paiement d'une seule redevance, la CONVENTION sera résiliée de plein droit, sans indemnité en cas de faute du BENEFICIAIRE, après mise en demeure ou sommation restée sans effet pendant un délai d'un mois.

Il en ira notamment ainsi :

- En cas de non-paiement de la redevance d'occupation ;
- En cas de non-respect des conditions d'intervention fixées par les contraintes d'exploitation et les exigences de sécurité et de respect de l'environnement

#### **5.14.4 Résiliation à l'initiative du BENEFICIAIRE**

Le CONVENTION sera résilié de plein droit et sans indemnité en cas de force majeure rendant définitivement impossible la réalisation ou l'exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.

Le CONVENTION pourra être résilié judiciairement à la demande du BENEFICIAIRE en cas de réalisation de l'une des conditions suivantes :

1. En cas d'événements portant atteinte à l'équilibre économique prévisionnel du PROJET (tels que définis en annexe 2) ou d'impossibilité de mise en œuvre du PROJET pour des raisons indépendantes de la volonté du BENEFICIAIRE (hausse conséquente des taux d'emprunt, défaut de signature du contrat de complément de rémunération, défaut de mise en œuvre du raccordement au réseau public d'électricité, baisse conséquente des tarifs de rachat EDFOA, etc ;)
2. En cas d'annulation pour quelque cause que ce soit de l'une des autorisations administratives nécessaires à la construction et à l'exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et de ses accessoires ;
3. En cas d'interdiction légale, réglementaire ou administrative d'exploiter la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.



A l'expiration de la CONVENTION, par arrivée du terme ou par résiliation amiable, toutes constructions édifiées par le BENEFICIAIRE ou ses ayants cause, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété de la COLLECTIVITE sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

Il est ici expressément convenu que la COLLECTIVITE prendra les PARCELLES dans l'état où elles se trouvent lors du transfert de propriété de sorte qu'il ne pourra exiger du BENEFICIAIRE une remise en état sauf le cas où ce dernier n'aurait pas respecté son obligation d'entretien résultant de la CONVENTION.

#### Article 5.16 Assurances

Le BENEFICIAIRE devra pour l'ensemble de ses activités de construction et d'exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE assumer l'ensemble des responsabilités pouvant en résulter et devra couvrir tous les risques de responsabilité civile vis-à-vis des tiers par les polices d'assurances souscrites auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Il devra sous sa responsabilité faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, à compter de la date de commencement effectif des travaux et jusqu'au terme de la CONVENTION, à une compagnie notoirement solvable, le matériel et, le cas échéant, les marchandises.

De convention expresse entre les PARTIES, les polices d'assurance susvisées comporteront une clause de renonciation à recours réciproque envers chacune des PARTIES et leurs assureurs respectifs.



### TITRE 3 – CONDITIONS GENERALES

En tant que de besoins ces dispositions feront corps avec le CONVENTION.

#### ARTICLE 6 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur de l'existence de ces risques.*

*II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le vendeur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.*

*III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.*

*VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.*

*VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime.»*

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

Plus généralement, le BENEFICIAIRE reconnaît que la COLLECTIVITE a satisfait à ses obligations d'information des servitudes risques et information sur les sols conformément aux dispositions de l'arrêté du 18 décembre 2017 modifiant la définition de l'ERNMT visés aux articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement et L. 174-5 du nouveau Code minier et ce, selon état qui demeure annexé aux présentes.

#### ARTICLE 7 – DECLARATION DE NON SINISTRE

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, la COLLECTIVITE déclare que, pendant la période où il est propriétaire, les PARCELLES n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, ils n'avaient pas été eux-mêmes informés d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

#### ARTICLE 8 – SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE



## ARTICLE 9-- POLLUTION - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le BENEFICIAIRE ne pourra être responsable que des seules pollutions du TERRAIN qui résulteraient principalement et directement de ses activités ou de la faute de l'un de ses commettants à compter de son entrée en jouissance et non de la pollution résiduelle pouvant exister sur le Site avant son entrée en jouissance.

## ARTICLE 10 -- PUBLICITE FONCIERE - RENONCIATION

Les soussignés reconnaissent l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord afin de le rendre opposable aux tiers. La COLLECTIVITE autorise d'ores et déjà le BENEFICIAIRE à accomplir toutes les formalités en ce sens et si bon semble à ce dernier.

Toutefois, en cas de difficultés, une seule des PARTIES contractantes soussignées pourra procéder au dépôt des présentes au rang des minutes d'un notaire chargé de la représenter, à ses frais, en vue des formalités de publicité foncière. Tous pouvoirs lui sont dès à présent donnés à cet effet.

Les PARTIES reconnaissent expressément que les mentions manuscrites le cas échéant et les signatures aux présentes émanent bien d'elles et se donnent réciproquement pouvoirs, à titre irrévocable, pour réitérer cette reconnaissance dans tout acte de dépôt, ainsi que pour compléter l'acte de dépôt par tous renseignements nécessaires à la publicité foncière.

## ARTICLE 11 – CONFIDENTIALITE

Les PARTIES s'engagent à assurer la stricte confidentialité envers tous tiers du contenu de la CONVENTION, sauf dans la mesure imposée par les textes en vigueur ou par une décision de justice passée en force de chose jugée.

## ARTICLE 12 – REGLEMENT DES LITIGES - LOI APPLICABLE

Le présent contrat est soumis au droit français.

Dans le cas où une ou plusieurs dispositions des présentes seraient ou deviendraient nulles, illégales ou inapplicables d'une manière quelconque, la validité, la légalité ou l'application des autres dispositions de la présente convention n'en seraient aucunement affectées ou altérées à moins que l'économie générale du contrat ne s'en trouve affectée.

Tout différend relatif à la validité, à l'interprétation, à l'exécution, l'inexécution ou la résiliation de la présente CONVENTION, sera soumis, préalablement à toute action en justice, à une médiation ou conciliation.

Si le litige n'a pas pu trouver de solution amiable, il sera porté devant la juridiction compétente du lieu des PARCELLES concernées par la Convention.

## ARTICLE 13 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécution à remettre à la COLLECTIVITE seront supportés et acquittés par le BENEFICIAIRE qui s'y oblige.

## ARTICLE 14 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile en leur domicile et siège social respectifs.



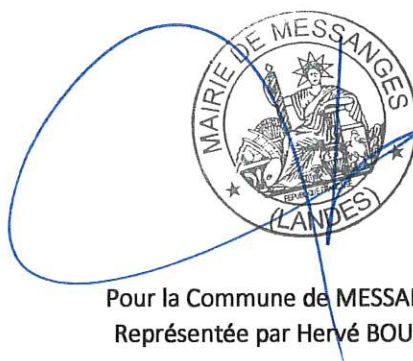


En deux (2) exemplaires qui, d'un commun accord, restent en la garde et possession de chacune des PARTIES,

Fait à MESSANGES

Le .....

Pour ENERLANDES  
Représenté par Dominique COUTIERE



Pour la Commune de MESSANGES  
Représentée par Hervé BOUYRIE

Envoyé en préfecture le 02/12/2024

Reçu en préfecture le 02/12/2024

Publié le 02/12/2024

ID : 040-214001810-20241126-2611202405-DE



ANNEXE 1 – PLAN DE SITUATION



Surface de modules : 1 290 m<sup>2</sup>  
Puissance installable : 275 kWc  
Production annuelle : 286 000 kWh

## ANNEXE 2 – CONDITIONS SUSPENSIVES DE LA CONVENTION D'ORDRE ECONOMIQUE

Envoyé en préfecture le 02/12/2024

Reçu en préfecture le 02/12/2024

Publié le 02/12/2024

ID : 040-214001810-20241126-2611202405-DE



Objet	Montant définissant le seuil de rentabilité du projet
Coût global de l'installation	$\leq 1.33 \text{ €/Wc}$
Coût du raccordement	$\leq 6\,000 \text{ € HT}$
Tarif de rachat	$\geq 10.6 \text{ c€/kWh}$
Condition de l'emprunt bancaire	
<i>% financé</i>	90%
<i>Taux</i>	3.7%
<i>Durée</i>	20 ans

Envoyé en préfecture le 02/12/2024

Reçu en préfecture le 02/12/2024

Publié le 02/12/2024

ID : 040-214001810-20241126-2611202405-DE

