

**PROMESSE DE CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE CONSTITUTIVE DE DROITS REELS D'UN
PARKING POUR L'INSTALLATION D'OMBRIERES PHOTOVOLTAIQUES**

LES SOUSSIGNEES :

COMMUNE DE MONTEREAU-FAULT-YONNE

Collectivité territoriale, ayant son siège 54 rue Jean Jaurès à Montereau-Fault-Yonne (77130), enregistrée au répertoire Siren sous le numéro 217 703 057

Représentée par Monsieur James CHERON, Maire, autorisé à signer le présent contrat en vertu d'une délibération du conseil municipal du 03 juillet 2023,

Ci-après dénommée le « **Propriétaire** » ou le « **Promettant** »,
D'une part,

ET

ç

Trina Solar France Systems

Société par actions simplifiée au capital de 500 000 euros, ayant son siège social 39 Rue du Languedoc à Toulouse (31000) enregistrée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro 848 007 571

Représentée par Monsieur Jérôme SUDRES en qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes

Ci-après dénommée le « **Titulaire** » ou le « **Bénéficiaire** »,
D'autre part,

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

EXPOSENT ET RAPPELLENT CE QUI SUIIT :

Dans le cadre du Plan Climat Air Energie Territorial de la Communauté de Commune du Pays de Montereau (CCPM), il est fixé un objectif de parvenir à l'horizon 2030 à un mix énergétique comportant 10% d'énergie renouvelables et 26% à 2050. Cet objectif implique de développer largement le photovoltaïque sur le territoire. C'est pourquoi la commune de Montereau-Fault-Yonne souhaite participer activement à l'atteinte de ces objectifs et développer un premier projet photovoltaïque sur les 2 parkings de la gare SNCF, l'un appartenant à la ville de Montereau-Fault-Yonne et l'autre à la CCPM, en intervenant comme partenaire du développeur.

Pour cela un appel à manifestation d'intérêt (ci-après « **AMI** ») a été effectué. Cette procédure de sélection a été réalisée dans les conditions prévues aux articles L.2122-1-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. Dans ce cadre, et au terme de l'analyse des offres présentées, le Titulaire, a été retenu afin de développer, construire et exploiter la centrale photovoltaïque (ci-après « **le Projet** » ou la « **Centrale** »).

C'est dans ce cadre que les Parties ont consenti à la présente promesse de convention d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels (ci-après la « **Promesse** »), avant sa réitération. Une seconde promesse de convention d'occupation temporaire du domaine public, constitutive de droits réels contenant des dispositions identiques aux présentes sera conclu avec la Communauté de Commune du Pays de Montereau concernant le second parking (ci-après la « **Promesse de la CCPM** ») puis réitéré aux

mêmes conditions.

Les documents contractuels comprennent la présente Promesse, les annexes à la Promesse et tout autre document complémentaire. En cas de contradiction des documents contractuels, l'ordre de priorité est le suivant :

1. Le présent document,
2. Les annexes,
3. Tout autre document.

Les annexes sont interprétées à la lumière des stipulations de la Promesse, et de la réglementation applicable.

CECI ETANT EXPOSE ET RAPPELE, IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

ARTICLE PREALABLE : INTERDEPENDANCE DES PROJETS

Les Parties conditionnent la validité des présentes à la signature de la Promesse de la CCPM.

Le Titulaire déclare que la signature de la Promesse de la CCPM lui est en effet indispensable à la réalisation de l'opération projetée et dont la signature des présentes en est également une condition de validité.

A défaut d'une signature de la Promesse de la CCPM, les présentes deviendraient caduques de plein droit, ce que les Parties déclarent et acceptent.

Les deux promesses devront être réitérées concomitamment.

ARTICLE 1 : OBJET

Par les présentes, le Promettant consent et s'oblige définitivement à la Convention d'occupation temporaire constitutive de droits réels décrite ci-après (la « **Convention d'Occupation Temporaire** » ou « **COT** » ou « **Convention** »), sous réserve de la faisabilité technique, juridique et économique du projet de centrale solaire photovoltaïque en ombrières et de la réalisation des conditions suspensives telles que présentées à l'article 4 de la présente Promesse.

De plus, le Promettant s'engage également à conférer au Titulaire toutes servitudes de passage de réseaux nécessaires au raccordement EDF sur la Surface concernée et s'engage à donner au Titulaire libre accès au site pour la construction, l'exploitation et l'entretien de l'Installation.

Le Bénéficiaire, lui, l'accepte en tant que promesse. Avant l'expiration des présentes, le Bénéficiaire a donc, à tout moment, la faculté de lever l'option de la Promesse dans les conditions prévues à l'Article 4.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DU TERRAIN

La surface concernée par les présentes est constituée du « Parking ouest de la gare » situé rue de la prairie à Montereau d'une superficie de 10 800 m². (ci-après dénommée la « **Surface** »).

La Surface est cadastrée de la façon suivante :

Commune	Section	Numéro	Superficie en m ²	Zone PLU
Montereau-Fault-Yonne	AX	0227	12 524	UXa
Montereau-Fault-Yonne	AX	0229	2 038	UXa

L'identification de l'assiette foncière objet des présentes, ainsi que l'emprise du Projet sur le Patrimoine telle qu'envisagée au jour de la signature des présentes, est représentée en **Annexe 2**

Il est d'ores et déjà précisé qu'une division en volumes sera réalisée afin de déterminer :

- la surface du parking qui restera à la disposition du Propriétaire ;
 - le lieu d'implantation du poste de livraison si il y a lieu ;
 - les volumes comprenant tous les équipements liés à l'exploitation de la Centrale mis à disposition du Titulaire.
- (ci-après la « **Division Cadastrale** »).

Le Propriétaire déclare que le Patrimoine est libre de toutes inscriptions (hypothécaires ou de privilèges), charges, droit de retour, interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer, commandement ou dénonciation de saisie, ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire qui sera remis par le Propriétaire au Titulaire préalablement à la réitération des présentes.

ARTICLE 3 : DUREE DE LA PROMESSE

3.1 - Durée

La Promesse est convenue pour une durée de TROIS (3) ans à compter de sa signature par l'ensemble des Parties.

En l'absence de réalisation des conditions suspensives (Article 4) du Bénéficiaire avant la fin de ce délai, la Promesse est caduque à l'échéance de son terme, automatiquement.

Aucune indemnité n'est due de ce seul fait.

Les Parties conviennent qu'au cours de cette durée, le Bénéficiaire devra faire ses meilleurs efforts afin de respecter le calendrier suivant :

- Dans les 2 mois suivant la signature de la Promesse : Déposer le permis de construire
- Dans les 2 mois suivant l'obtention du permis de construire : Déposer une demande de raccordement
- Au cours de la vague d'AO PPE 2 suivant l'obtention du permis de construire : Candidater aux appels d'offre CRE en vue de l'obtention d'un tarif de vente de l'électricité.

3.2 - Prorogation de durée de la Promesse

Il est convenu entre les Parties d'une prorogation automatique par période successive d'une année du délai de la Promesse en cas de retard dans le développement du projet pour des circonstances extérieures à la volonté du Titulaire. Cette prorogation ne pouvant en tout état de cause, sauf accord des Parties, conduire à un allongement de la durée de plus de deux années.

Le Titulaire souhaitant activer cette prorogation le notifiera au Propriétaire en justifiant les évènements ou

circonstances ayant conduits au retard dans le développement du Projet.

ARTICLE 4 : CONDITIONS SUSPENSIVES

La Promesse sera réalisée sous réserve de la complète réalisation des conditions suspensives ci-après (ci-après les « **Conditions Suspensives** ») :

- obtention de toute autorisation administrative nécessaire à la réalisation et l'exploitation du Projet purgée de tout recours et retrait ;
- signature d'un Contrat d'achat ou de Complément de rémunération de l'électricité produite par le Projet avec EDF ou toute autre entité, en ce compris la signature d'un PPA (Power Purchase agreement) ;
- obtention d'une solution de raccordement économiquement viable ;
- obtention d'une solution de financement du Projet ;
- la réalisation des conditions suspensives de la Promesse de la CCPM.

Ces conditions devront être levées durant la Promesse et au plus tard quinze jours avant le terme de la Promesse pour que celle-ci soit considérée comme réalisée.

Le Titulaire en informe le Propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception (ci-après « **LRAR** »). La notification de la réalisation des conditions suspensives ou la renonciation par le Titulaire à leur bénéfice est réputée effectuée lors de la première présentation de la LRAR et suffit à former la COT, à sa date et en son lieu, cette formation n'étant pas repoussée à la signature de l'acte réitératif.

Les caractéristiques principales de la COT ainsi formée sont d'ores et déjà prévues par les Parties et sont détaillés à l'article 10.

A cette occasion, le Titulaire précise les surfaces prises en location, ainsi que le projet tel qu'il sera présenté dans sa version finale, par exemple au moyen d'un plan. Il donne également rendez-vous au Propriétaire pour réitération.

L'ensemble des frais, droits et honoraires relatifs à ces actes est à la charge du Titulaire, ainsi que les frais de leur publication.

ARTICLE 5 : PRESENCE DU TITULAIRE SUR LA SURFACE DURANT LA PROMESSE

Le Propriétaire autorise le Titulaire, à compter de la signature de la Promesse, à procéder sur la Surface à toute intervention en vue de préparer son Projet.

Afin de mener à bien le développement, la construction et l'exploitation du Projet, le Titulaire disposera d'un accès total au terrain.

Ainsi, le Titulaire peut procéder et faire procéder à l'ensemble des opérations, études, sondages, carottages, diagnostics et pré-diagnostics, tests, mesures, relevés, démarches et travaux de toute nature, préalables et nécessaires à la réalisation et au bon développement de son Projet.

Le Titulaire s'engage à informer le Propriétaire de la nature des travaux et des opérations et prendre en compte leurs principales contraintes. Avant toute intervention, le Titulaire devra au préalable indiquer sa présence au Propriétaire, au minimum 24 heures avant son intervention, par mail et suivre les recommandations d'accès prescrites par ce dernier.

Dans le cas où des travaux de type destructif (sondage, par exemple) devraient avoir lieu, le Titulaire sollicite préalablement, au moins 7 jours ouvrés à l'avance, par e-mail une autorisation ad hoc du Propriétaire. Le

Titulaire précisera alors la nature des travaux ainsi que les impacts, la méthodologie et le planning pour prévenir en amont les services techniques de la collectivité. En cas de modification du planning, le Propriétaire sera informé au moins 48h avant la nouvelle date de l'intervention.

Les interventions sur la Surface durant la Promesse ne devront pas la dégrader, ou dans des conditions qui auront été convenues en amont avec le propriétaire. A défaut, le Titulaire se chargera de la remise en état de la Surface à ses frais.

Le Titulaire est également autorisé à déposer auprès des autorités administratives compétentes toutes demandes, déclarations préalables et autorisations nécessaires ou utiles aux études et à la réalisation et à l'exploitation du Projet (urbanisme, environnement, énergie, industrie, raccordement électrique, etc.) ainsi qu'à créer des établissements secondaires à l'adresse du site de production.

ARTICLE 6 : ENGAGEMENT DU PROMETTANT DURANT LA PROMESSE

Le Promettant réserve au Bénéficiaire, en exclusivité, la Surface à la réalisation du Projet.

Le Promettant s'engage à ne pas accorder, de nouvelle mise à disposition, concession ou de nouveaux baux, promesses, servitudes ou tout autre acte pouvant porter atteinte aux droits que le Bénéficiaire tire des présentes, ainsi que ceux qui lui sont promis pendant toute la durée des présentes.

Le Promettant s'engage à ce que la Surface soit libre de toutes inscriptions (hypothécaires ou de privilèges), charge, droit de retour, interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer, commandement ou dénonciation de saisie pendant toute la durée de la Promesse et au moment de la réalisation des Conditions Suspensives.

ARTICLE 7 : OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE DURANT LA PROMESSE

Le Bénéficiaire fera son affaire de toutes les démarches et de toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du Projet.

Pendant la Promesse, le Bénéficiaire s'engage à informer dans les meilleurs délais le Promettant de l'avancement du Projet et notamment à :

- informer le Promettant de l'envoi du dossier de permis de construire aux service en charge de l'urbanisme avec copie du dossier déposé ;
- lancer l'ensemble des procédures en vue du dépôt d'une dossier de candidature à un appel d'offres portant sur la réalisation et l'exploitation d'installation de production d'électricité à partir de l'énergie solaire du ministère chargé de l'énergie ;
- informer le Promettant du dépôt d'un dossier d'offre de vente d'électricité auprès de la commission de régulation de l'énergie (CRE) ;
- informer le Promettant des suites données à la candidature ;
- informer le Promettant de l'envoi du dossier de demande de raccordement.

Le Bénéficiaire s'engage, de plus, à informer le Promettant des choix des emplacements des installations et, dans toute la mesure du possible, à prendre en compte les principales contraintes indiquées.

Le Bénéficiaire s'engage à adresser une copie au Promettant, dès qu'établie, de :

- la convention de raccordement définissant les conditions technique et financières de raccordement au réseau ;
- la convention d'exploitation définissant les relations contractuelles entre le gestionnaire de réseau et l'opérateur ;
- le contrat d'accès définissant les conditions d'accès au réseau ;
- le contrat d'obligation d'achat ou le contrat de complément de rémunération.

ARTICLE 8 : INDEMNITE DE RESERVATION DURANT LA PROMESSE

8.1 - Montant et modalités de versement

Au titre d'une garantie de bonne exécution du Projet, le Bénéficiaire s'engage à verser au Promettant une indemnité de réservation d'un montant total de vingt mille euros (10 000 €) (ci-après l'« **Indemnité de Réservation** »). L'indemnité de réservation sera versée à la signature de la Promesse.

8.2 - Sort de l'indemnité en cas de caducité de la Promesse

En cas de caducité de la Promesse l'Indemnité de Réservation sera conservée par le Propriétaire indépendamment du sort du Projet.

Par exception, les Parties conviennent que l'Indemnité de Réservation sera remboursée par le Propriétaire au Titulaire en cas de caducité de la Promesse du fait de l'absence de signature de la Promesse de la CCPM conformément aux dispositions de l'article préalable (« **interdépendance des projets** ») de la présente Promesse.

ARTICLE 9 : CHANGEMENT DE CONTRACTANT

9.1 - Substitution de Bénéficiaire ou cession par le Bénéficiaire

Toute cession totale ou partielle de la présente Promesse ne peut être faite qu'à une personne préalablement agréée par le Promettant dans les conditions des articles R.2122-19 et suivants du CGPPP. Cette demande sera accompagnée des éléments justifiant l'existence de garanties techniques et financières équivalentes à celle du Bénéficiaire.

Le Promettant s'engage à faire connaître sa décision dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la demande d'agrément. L'absence de réponse dans le délai précité vaut acceptation de la demande d'agrément. Le refus de l'agrément doit être motivé. En cas de refus de l'agrément, le Titulaire ne pourra céder ses droits et obligations.

Par exception, en cas de transfert à une société de projet contrôlée par le Titulaire au sens de l'article L233-3 du Code de Commerce et qui a vocation à porter le Projet, la cession totale ou partielle des droits du présent contrat ne sera pas soumise à agrément du Promettant mais à une simple information par lettre recommandée avec avis de réception sous trois (3) mois.

9.2 - Changement dans la propriété de la Surface

En cas de modification dans la propriété du Patrimoine, le Promettant s'engage à obtenir préalablement l'engagement écrit et daté de tout nouveau Titulaire de droit d'exécuter la Promesse, au profit du Bénéficiaire, l'écrit ainsi dressé devant impérativement comporter la mention d'un engagement de garantie de bonne exécution donné par l'actuel Promettant.

Le Promettant s'engage également à en informer le Bénéficiaire par LRAR sans délai, en lui adressant à cette occasion l'original de l'écrit précité.

ARTICLE 10 : CONDITIONS DE LA COT

10.1 – Objet de la COT

Le Titulaire est une entreprise ayant pour activité la production d'électricité par combustion de l'énergie photovoltaïque.

S'agissant d'un équipement d'intérêt général, conforme à la compétence de la collectivité en matière de soutien aux actions de maîtrise de l'énergie, la mise à disposition du site se fait dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire (COT) du domaine public, constitutive de droits réels.

Le Promettant est disposé à mettre la Surface (conformément à l'Article 2 de la Promesse) à la disposition du Titulaire en vue de la réalisation et l'exploitation du Projet.

Le Titulaire, lui, s'engage à préciser l'emprise du Projet dans sa version finalisée et, au moyen d'un plan, à détailler les surfaces prises en location sur la Surface.

10.2 – Définition et réalisation du Projet

La Surface pourra uniquement être utilisée par le Titulaire pour l'installation et l'exploitation-maintenance de système de production d'électricité par des installations d'ombrières photovoltaïques et de l'ensemble de ses accessoires (ci-après la « **Destination** »).

Les installations d'ombrières photovoltaïques (ci-après les « **Installations** ») sont constituées des panneaux ou modules photovoltaïques, de leur structure de support (ombrières et fondations), d'un ou plusieurs onduleurs, des câbles électriques entre les panneaux et les compteurs électriques, du compteur vert, des éléments de raccordement, ainsi que de toute infrastructure auxiliaire nécessaire ou utile au fonctionnement de ce qui précède.

Le Titulaire déclare connaître parfaitement la Surface dont l'inventaire est joint en Annexe 2 et la déclare apte à sa destination.

Le Propriétaire autorise le Titulaire à placer sur la Surface des Installations, sous réserve du respect des règles techniques, de la réglementation applicable, et des conditions définies dans l'annexe 3.

Par ailleurs, le Propriétaire autorise le Titulaire à procéder sur le parking, à toutes les démarches nécessaires à l'installation, à l'exploitation-maintenance et au démantèlement des Installations. Le Titulaire s'engage à ce que l'exercice de ce droit ne nuise pas à l'utilisation normale du parking.

10.3 – Droits Réels et servitudes

La COT sera constitutive de droits réels délivrée dans les conditions prévues à l'article L. 2122-20 du Code Général de la Propriété des personnes publiques (CG3P) et aux articles L.1311-5 à L.1311-8 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Les droits réels consentis ne porteront que sur les seules installations qui auront été réalisées par le Titulaire et lui confèrent pour la durée de la convention et dans les conditions et limites précisées dans le CG3P, les droits et obligations du propriétaire.

Il est d'ores et déjà convenu entre les parties que la réitération de la Convention fera l'objet d'une publication au bureau des hypothèques dès lors que la Division Cadastre sera effectuée. Ainsi l'acte réitératif dressé devant notaire inclura ladite Division Cadastre ainsi que les servitudes qui y seront associées.

10.4 - Prise d'effet - Durée de la COT

La Convention sera consentie, à titre précaire et révocable, pour une ~~durée de trente (30) années~~ consécutives et entières qui commenceront à courir à compter de la date de mise en service de la Centrale, ce qui correspond à une durée d'exploitation de 30 ans maximum.

La mise en service désigne le raccordement de la Centrale photovoltaïque au réseau public de distribution d'électricité par le gestionnaire de réseau (ci-après la « **Date de Mise en Service** »). Le Titulaire devra notifier au Promettant la Date de mise en service de la Centrale par l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception. Le Titulaire joindra à ce courrier l'attestation d'ENEDIS de mise en service de la Centrale.

La Convention prendra effet à compter de la levée des Conditions Suspensives (Article 4) et le délai entre cette date et la Date de Mise en Service ne pourra être supérieure à un (1) ans, portant la durée maximale de la Convention à trente et une (31) années consécutives.

La Convention cessera de plein droit à l'expiration de la période des trente ans, sauf demande de prorogation par le Titulaire douze (12) mois avant le terme de la convention. Cette prorogation ne pourra excéder 10 ans.

En cas de prorogation, le loyer continue à être dû, selon les mêmes règles et modalités que pour la période antérieure. Ainsi, à l'exception de son terme, la Convention demeure inchangée dans toutes ses dispositions pour toute la période prorogée.

10.5 – Etat des lieux

Un procès-verbal d'état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement par les Parties au moment de la signature de la réitération de la Convention.

Une fois les Installations mises en place, un état des lieux comparatif sera établi contradictoirement afin de vérifier que les travaux relatifs aux Installations ont été réalisés conformément aux caractéristiques définies à l'Annexe 4.

Enfin, un (1) mois avant l'échéance de la Convention, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement par les Parties. En cas de constat d'un dommage en lien avec les Installations, les Parties détermineront le montant du dommage éventuel subi par le Propriétaire et l'indemnité due par le Titulaire.

En cas de demande de démantèlement par le Propriétaire, un second état des lieux de sortie comparatif sera dressé postérieurement à la réalisation des travaux de démantèlement. En cas de constat d'un dommage en lien avec le démantèlement, les Parties détermineront le montant du dommage éventuel subi par le Propriétaire et l'indemnité due par le Titulaire.

10.6 - Dispositions financières

La présente Convention sera consentie et acceptée moyennant le paiement par le Titulaire au Propriétaire d'une redevance annuelle à compter de la Mise en Service de la Centrale d'un montant fixe de 7 480 € HT par MWc installé (ci-après le « **Loyer Fixe** »).

Le Loyer Fixe sera payé selon les modalités suivantes :

- **exigibilité** : le Loyer Fixe sera dû à terme échu, le 15 février de chaque année ;
- **périodicité** : le Loyer Fixe sera calculé par année civile étant entendu que pour la première et la dernière année, celui-ci sera calculé au *pro rata temporis* ;
- **délai de paiement** : 45 jours à compter de la date d'échéance ;
- **intérêts de retard** : des intérêts de retards seront calculés au taux de l'intérêt légal majoré de 2

- points, à compter du 1^{er} jour de retard ;
- **mode de paiement** : le Loyer Fixe sera payé par virement sur le compte bancaire du Propriétaire dont il lui fournira le RIB ;
- **garantie** : le Propriétaire bénéficie du privilège du bailleur d'immeuble conformément à l'article 2332 du Code Civil. Cependant, dans le cas où le Titulaire confère des sûretés ou autres droits réels à des tiers sur tout ou partie des meubles garnissant le bien, le Propriétaire renonce, envers ces tiers et seulement envers eux, à se prévaloir dudit privilège.

Le Loyer Fixe sera indexé selon la même indexation sur le tarif de vente selon l'indice L tel que défini ci-dessous :

$$L = 0,8 + 0,1 (\text{ICTrev-TS} / \text{ICTSrev-TSo}) + 0,1 (\text{FMOABE0000}/\text{FMOABE0000o})$$

Les termes et symboles de ces formules ont les significations suivantes :

- ICTrev-TS est la valeur définitive de la dernière valeur connue au 1er novembre précédent la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;
- FMOABE0000 est la valeur définitive de la dernière valeur connue au 1er novembre précédent la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français – ensemble de l'industrie – A10BE – prix départ usine.
- ICTSrev-Tso et FMOABE0000o sont les valeurs définitives connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ces indices sont publiés mensuellement par l'INSEE.

En complément du Loyer Fixe, le Titulaire versera au Propriétaire une redevance annuelle à compter de la Mise en Service de la Centrale d'un montant variable de 1,5% du chiffre d'affaires annuel généré par la Centrale (ci-après le « **Loyer Variable** »). Le Loyer Variable sera déterminé sur production par le Titulaire de ses documents comptables annuels définitif (bilan et compte de résultat).

Le Loyer Variable sera payé selon les modalités suivantes :

- **exigibilité** : le Loyer Variable sera dû à terme échu le 30 juin de chaque année ;
- **périodicité** : le Loyer Variable sera calculé par année civile ;
- **délai de paiement** : 45 jours à compter de la date d'échéance ;
- **intérêts de retard** : des intérêts de retards seront calculés au taux de l'intérêt légal majoré de 2 points, à compter du 1^{er} jour de retard ;
- **mode de paiement** : le Loyer Variable sera payé par virement sur le compte bancaire du Propriétaire dont il lui fournira le RIB ;
- **garantie** : le Propriétaire bénéficie du privilège du bailleur d'immeuble conformément à l'article 2332 du Code Civil. Cependant, dans le cas où le Titulaire confère des sûretés ou autres droits réels à des tiers sur tout ou partie des meubles garnissant le bien, le Propriétaire renonce, envers ces tiers et seulement envers eux, à se prévaloir dudit privilège.

D'un commun accord entre les Parties, il est convenu que si le montant cumulé du Loyer Fixe et du Loyer Variable est inférieur à la somme de 9.000 €HT/MWc, le Titulaire versera la différence entre ce montant cumulé et la somme de 9.000 €/MWc au Propriétaire.

10.7 - Droits et obligations du Propriétaire

10.7.1 – Conditions générales

Le Propriétaire s'engage à :

- laisser les Installations à la jouissance paisible du Titulaire et à ne pas interférer dans le fonctionnement des Installations – sauf dans le cas où ces dernières présenteraient un risque pour la Surface du parking ;
- à garantir au Titulaire l'exclusivité dans l'utilisation et l'occupation des Installations, sauf accord écrit du Titulaire ;
- à entretenir la Surface afin qu'elle reste en état de servir à la Destination.

10.7.2 – Entretien des Installations et gestion de la Surface

Les réparations intéressant le gros œuvre de la Surface abritant les Installations et le gros œuvre liées au parking abritant la Surface, seront effectuées par le Propriétaire à ses frais.

10.7.3 – Conditions d'accès

Afin de permettre la gestion des Installations, le Propriétaire assure au Titulaire (incluant son personnel et les personnes autorisées par celui-ci) l'accès à la Surface dans les conditions suivantes :

- un délai de prévenance de 72 h avant intervention

10.8 - Droits et obligations du Titulaire

10.8.1 - Propriété des Installations

Le Titulaire est propriétaire des Installations placées sur le parking et ce, durant toute la durée de la Convention.

Il conserve tous les bénéfices issus de la production d'énergie réalisée par les Installations (incluant notamment les garanties d'origine et l'électricité produite).

10.8.2 - Dispositions générales

Le Titulaire s'engage à :

- prendre en charge à ses frais toutes les prescriptions légales et réglementaires, et les règles de l'art, applicables au placement, à l'exploitation-maintenance et au démantèlement des Installations ;
- effectuer toutes les démarches nécessaires en vue de l'obtention et du renouvellement (ou maintien) des autorisations indispensables au bon fonctionnement des Installations (installation, exploitation-maintenance, démantèlement) ;
- prendre en charge à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux nécessaires, de quelque nature et durée qu'ils soient, pour :
 - la réalisation des Installations conformément à l'annexe 3 notamment ;
 - La consistance des équipements devra être conforme ou équivalente à l'offre du Titulaire en annexe 4 de la présente Convention ;
 - La mobilisation d'entreprises locales pour les travaux d'aménagement VRD, espaces verts et qui ne nécessitent pas de compétences spécifiques ;
 - Le recyclage des installations en fin d'exploitation ;
 - La replantation de la totalité des arbres ayant été enlevés avec des essences locales sur les parcelles de replantation identifiés en concertation avec la CCPM ;
 - La plantation de haies végétalisées aux abords du parking ;
 - La création d'un comité de pilotage .
 - que la Surface réponde à sa Destination et ce, même en cas de mise en conformité des Installations et/ou de la Surface s'avérant nécessaire pour se conformer aux lois et règlements

- (qu'ils soient en vigueur ou à venir) ;
- réaliser ses travaux selon les règles de l'art ;
 - à minimiser la gêne sur le parking lors des travaux,
 - à éviter en phase exploitation des Ombrières, la perturbation du fonctionnement du parking, il évite tout acte ou utilisation de la Surface et des Installations qui affecterait les biens et équipements du Propriétaire.
 - à munir ses Installations à ses frais d'une mise à la terre ;
 - à permettre l'accès à la Surface au Propriétaire (incluant son personnel et les personnes autorisées par celui-ci) et aux usagers, sans contrepartie financière, afin que ce dernier puisse procéder à toutes réparations et travaux qui s'avèreraient nécessaires sur la Surface. Les Parties s'efforçant de limiter l'éventuelle nuisance engendrée par ces travaux pour le Titulaire ;
 - à prendre en charges toutes les dégradations immédiates et successives de la Surface engendrées dans le cadre des travaux d'installation et de maintenance de la Centrale.

10.8.3 - Entretien des Installations et gestion de la Surface

Le Titulaire exploite les Installations et est tenu de toutes les réparations et remplacements de la Surface devenus nécessaires du fait de la présence des Installations sur la Surface et notamment :

Fourniture d'électricité

Les besoins en électricité des Installations seront assurés par le Titulaire. Ainsi, le Titulaire négociera librement les contrats de fourniture et en assurera l'exécution, de la manière qu'il estimera la plus adéquate.

Entretien et remplacement des installations

Les plans figurant en Annexe 3 matérialisent les Installations mises en place par le Titulaire que ce dernier s'engage à maintenir en bon état de fonctionnement et à remplacer si besoin, à ses frais.

Ainsi, le Titulaire s'engage à assurer, sur les Installations, les prestations de petit entretien, gros entretien et grosses réparations notamment suivantes.

a. Petit entretien

- les fournitures d'entretien courant,
- tous les travaux d'entretien courant ainsi que la pose et dépose de matériels pour réparation ou remplacement,
- la fourniture des pièces détachées correspondant à ces travaux,
- l'entretien et l'amortissement de l'outillage,
- les visites de contrôle comprenant les visites réglementaires.

b. Gros entretien-maintenance

Le gros entretien comprend les réparations et tous les remplacements de pièces ou parties d'équipement individualisées, nécessaires au maintien des installations en bon état de fonctionnement qui ne relèvent pas du petit entretien.

c. Grosses réparations

Les réparations et le remplacement des Installations sont à la charge du Titulaire.

d. Mise en conformité réglementaire des Installations

La mise en conformité réglementaire des Installations reste à la charge du Titulaire.

Le Titulaire est autonome pour la réalisation de toutes les opérations de maintenance. Il ne sera pas nécessaire d'informer le Propriétaire des interventions prévues sur les installations (vérification des installations électriques, nettoyage des panneaux, remplacement de matériel défectueux...), sauf si elles pouvaient occasionner une gêne auprès des usagers (voies coupées, circulation rendue difficile, emplacements de stationnement ...) ou nécessiteraient une intervention des services de la communauté de commune ; dans cette éventualité, le Titulaire informera les services concernés au moins 2 semaines avant l'intervention.

Suivi des installations et relations au Propriétaire

Le Titulaire produira, chaque année, un bilan annuel des installations, intégrant la production électrique annuelle et le rappel des événements marquants sur l'année (pannes, interventions lourdes...)

Le Titulaire mettra en place, au sein de ses services et pour toute la durée d'exploitation, un interlocuteur privilégié pour échanger avec la collectivité, sur les bilans annuels et pour tout autre sujet d'ordre technique ou administratif. Les coordonnées seront mises à jour aussi souvent que nécessaire.

10.8.4 Modalités de raccordement

Le raccordement de la centrale se fera en souterrain selon les modalités de l'offre de raccordement qui sera émise par ENEDIS.

10.9 - Sous-traitance

Le Titulaire pourra désigner un sous-traitant pour gérer ces Installations, ce que le Propriétaire accepte expressément. Le cas échéant, le sous-traitant se substituera alors au Titulaire dans l'exécution des obligations décrites dans la présente Convention. Toutefois, vis-à-vis du Propriétaire, les fautes d'exécution du sous-traitant engageront la responsabilité du Titulaire.

10.10 - Etudes & travaux

10.10.1 – Cadrage des travaux

La date de début des travaux d'installation sera communiquée par le Titulaire au Propriétaire par lettre recommandée au minimum deux (2) mois avant le commencement des travaux. Le Titulaire ne peut maîtriser certains éléments relatifs à la construction de la centrale, notamment l'achèvement du raccordement qui devra intervenir en même temps que la finalisation des travaux de la Centrale. Ainsi, il ne peut s'engager à réaliser les travaux au cours des mois de juillet et d'août. Cependant, le Titulaire s'engagera à faire ses meilleurs efforts afin que les travaux d'installations soient effectués durant les mois de juillet et d'août.

La réalisation des travaux devra être faite pour impacter le moins possible le fonctionnement normal du parking. Le Titulaire devra faire en sorte de limiter au maximum l'impact des travaux sur le fonctionnement normal du parking sur lequel les Installations seront mises en place. Le Titulaire s'engage à maintenir un libre accès d'au moins 50% des parking pendant les travaux.

En cas d'impact important des travaux sur le fonctionnement normal du parking, le Propriétaire et le Titulaire se concertent pour définir les mesures les plus adaptées afin de limiter les nuisances.

10.10.2 – Modifications ou nouveaux ouvrages, biens et équipements

La Convention portant essentiellement sur l'occupation temporaire du parking, le Titulaire est autorisé à procéder, à tout moment, à la modification et/ou à l'adaptation de ses Installations mises en place sur le parking, sous réserve d'en informer le Propriétaire. Cette information doit être transmise dans le délai minimum d'un (1) mois en cas de réalisation de travaux par le Titulaire – lesdits travaux ne devant pas impacter le fonctionnement normal du parking sur lequel les Installations sont placées.

10.11 - Sort des Installations

A l'expiration de la Convention, y compris en cas de résiliation anticipée, le Propriétaire se réserve le droit de demander le transfert des installations ou le démantèlement des installations. Dans ce cadre, le Titulaire et le Propriétaire se rencontreront avant le terme de la convention afin d'échanger sur les modalités de clôture de la convention. Le Propriétaire informera le titulaire de sa décision au plus tard 6 mois avant le terme de la convention.

Il est considéré que les installations transférées à la collectivité seront dans un état d'usure convenable au regard de leur vétusté et propice au maintien des installations dans des conditions respectant la réglementation en vigueur.

En cas de transfert, outre les installations, seront également transférés au Propriétaire les contrats nécessaires à la production d'électricité notamment : contrat d'accès au réseau ENEDIS et contrat de vente d'énergie en cours de validité.

En cas de démantèlement, l'ensemble du parking sera remis en l'état initial par le Titulaire qui procédera au retrait et/ou à la démolition des Installations créés à ses frais et risques.

La remise de ces équipements sera effectuée sans indemnité et fera l'objet d'un procès-verbal établi contradictoirement par les Parties.

10.12 - Responsabilité Et Assurances

Le Titulaire est responsable, tant vis-à-vis des tiers que vis-à-vis du Propriétaire, de tous les dommages qui sont occasionnés par la mise en place, la présence ou le fonctionnement des Installations.

Le Titulaire souscrit les assurances nécessaires pour couvrir sa responsabilité en sa qualité d'occupant des biens mis à sa disposition au titre de la Convention (couverture notamment des Installations). Le Titulaire transmet les attestations d'assurances correspondantes au Propriétaire dans le mois suivant l'entrée en vigueur de la présente Convention.

Le Propriétaire, quant-à-lui, souscrira les assurances nécessaires pour couvrir sa responsabilité en sa qualité de propriétaire des biens mis à disposition au titre de la Convention.

Ils communiqueront la présente Convention à leurs assureurs respectifs.

Une attestation d'assurance détaillée est fournie par le Titulaire au Propriétaire au maximum trente (30) jours après l'entrée en vigueur de la Convention.

Le Promettant et le Titulaire s'engagent à ce que soit inséré dans les polices d'assurances une clause de renonciation à tous recours et actions directes et indirectes que les assureurs pourraient exercer en cas de sinistre contre l'autre partie, son personnel et ses assureurs ; et ce quelle que soit la nature, l'origine et l'importance des dommages en cas de sinistre, qu'elle qu'en soit la cause et notamment par incendie, explosion gel, dégât des eaux, vandalisme, refoulement d'égouts, dommages électriques ou vol, sauf en cas

de malveillance et de faute intentionnelle.

Le Promettant et le Titulaire s'engagent mutuellement à porter cette clause de renonciation à recours à la connaissance de leurs assureurs respectifs afin d'obtenir de leur part une renonciation à recours réciproque qui figurera dans le texte de la police. Dans le cas où les renoncements à recours prendraient la forme d'un avenant au contrat d'assurance de chacune des parties, celui-ci sera annexé à la Convention.

10.13 – Caducité

La Convention sera caduque en cas de réalisation en cas d'abandon du Projet par le Titulaire

Par « **Abandon du Projet** », on entend le fait que :

- l'autorisation d'implantation du poste source ou du poste livraison concerné par le Projet ou toute autre autorisation administrative a fait l'objet d'une annulation ou d'un retrait ;
- l'exploitation de la Centrale a fait l'objet d'un arrêt définitif ou partiel pour des circonstances extérieures à la volonté du Titulaire ;
- au moins 80 % des installations édifiées par le Titulaire ont été détruites ;
- le réseau de transport d'électricité a fait l'objet d'une destruction partielle ou total entraînant une interruption longue de plus de 3 mois de l'exploitation Centrale ;
- le contrat d'achat d'électricité relatif au Projet a été résilié ou non renouvelé pour une cause indépendante du Titulaire.

En cas d'Abandon du Projet, la Convention cessera de plein droit sans indemnité.

Le Titulaire informera le Promettant de la résolution de la Convention par lettre recommandée avec avis de réception.

A toutes fins utiles, il est précisé que les dispositions relatives à l'expiration de la Convention sont alors applicables notamment les dispositions des articles 10.5 et 10.11.

10.13 - Résiliation

En cas de Résiliation de la Convention pour quelques motifs que ce soit, il est précisé à toutes fins utiles que les dispositions relatives à l'expiration de la Convention sont alors applicables, notamment les dispositions des articles 10.5 et 10.11.

Pour motif d'intérêt général : Le Propriétaire peut à tout moment mettre fin à la Convention avant son terme normal, pour des motifs d'intérêt général.

Toute résiliation prononcée par le Propriétaire au titre du présent article sera notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et prendra effet six (6) mois après la date figurant sur ladite notification.

Le Titulaire a droit à l'indemnisation intégrale du préjudice subi du fait de la résiliation anticipée du contrat, dans la limite du préjudice dument justifié, direct et certain qu'il supporte.

Le montant de l'indemnité due par le Propriétaire au Titulaire sera déterminé à l'amiable et sera égal à la somme :

- du montant cumulé des bénéfices prévisionnels sur la durée normale résiduelle de la Convention à compter de la prise d'effet de la résiliation et compte tenu des données connues et prévisibles,
- la valeur nette comptable des ouvrages à la date de prise d'effet de la résiliation,

- du montant cumulé des coûts réels, directs et certains, de rupture anticipée des contrats passés par le Titulaire pour l'exploitation de l'équipement ne pouvant, le cas échéant, être repris par le Propriétaire à la suite de cette résiliation.

À ces montants d'indemnités, s'ajoutent :

- les coûts liés au développement du projet si la résiliation intervient dans un délai de cinq (5) ans après la date de mise en service.
- le montant des travaux de démantèlement et de remise en état du site défini sur la base de justificatifs des travaux réalisés, dans le cas où le Propriétaire souhaite le démantèlement de la Centrale.

A défaut, à dire d'expert par un expert unique désigné à l'amiable par les Parties, ou à défaut d'accord entre les Parties, par un collège de trois experts dont un désigné par chacune des Parties et le troisième par les deux premiers. Toute difficulté dans la mise en œuvre de la procédure d'arbitrage sera tranchée par le Président du Tribunal Administratif territorialement compétent.

Les indemnités seront réglées au Titulaire dans un délai de six mois à compter de leur fixation amiable ou par expert.

Pour manquement à une obligation contractuelle : Chacune des Parties pourra mettre en demeure son cocontractant en cas de manquement à ses obligations contractuelles. Cette mise en demeure interviendra par lettre recommandée avec accusé de réception. A compter de la réception de cette lettre, la Partie défaillante aura quatre-vingt-dix (90) jours calendaires pour y remédier ou répondre.

A l'issue de ce délai et à défaut de suite donnée, l'autre Partie pourra résilier la Convention par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette résiliation ne préjudicie pas d'éventuels dommages intérêts.

Pour défaut de paiement : En cas de retard de plus de trente (30) jours calendaires dans le paiement des loyers par le Titulaire, le Propriétaire pourra mettre en demeure le Titulaire par lettre recommandée avec accusé de réception, d'avoir à y remédier dans les trente (30) jours calendaires suivant la réception de la lettre recommandée.

A l'issue de ce délai et à défaut de suite donnée, le Propriétaire pourra résilier la Convention par lettre recommandée avec accusé de réception, le Titulaire restant seul responsable des conséquences de ces inexécutions.

En cas de résiliation aux torts du Titulaire, ce dernier versera au Propriétaire indépendamment des factures et intérêts restant dus, une indemnité de cessation anticipée des relations contractuelles. Le montant de cette indemnité sera déterminé comme suit :

- Si la résiliation intervient entre la 1^{ère} et la 10^{ème} année de la COT, l'indemnité due sera équivalente à la somme de 50% du montant total du Loyer Fixe restant dû par le Titulaire sur la durée normale résiduelle de la Convention à compter de la prise d'effet de la résiliation ;
- Si la résiliation intervient entre la 11^{ème} et la 15^{ème} année de la COT, l'indemnité due sera équivalente à la somme de 75% du montant total du Loyer Fixe restant dû par le Titulaire sur la durée normale résiduelle de la Convention à compter de la prise d'effet de la résiliation ;
- Si la résiliation intervient après la 16^{ème} année de la COT, l'indemnité due sera équivalente à la somme de 100 % du montant total du Loyer Fixe restant dû par le Titulaire sur la durée normale résiduelle de la Convention à compter de la prise d'effet de la résiliation.

Pour mémoire, le montant annuel du Loyer fixe est fixé à 7 480€/MWc installé conformément aux dispositions de l'article 10.6.

Cependant, si la résiliation résulte du non-paiement d'une des sommes dues au titre de la Convention et

dans le cas où le Titulaire aurait conféré des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers, le Promettant qui entendrait résilier la Convention pour inexécution s'engage à notifier aux créanciers inscrits, par lettre recommandée avec accusé de réception, une copie de la mise en demeure d'exécuter le même jour que celui de la mise en demeure faite à la société.

Dans les trois mois de dénonciation, ces créanciers inscrits pourront signifier au Promettant par lettre recommandée avec avis de réception leur volonté de se substituer au Titulaire dans l'exécution de la Convention.

10.14. Cession par le Titulaire de ses droits et obligations pendant la COT

Le Titulaire pourra céder conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société sous réserve de l'agrément du Promettant. Le Titulaire notifiera au Promettant son intention de céder ses droits au titre de la COT par LRAR (ci-après la « **Notification de Transfert** »).

Le Promettant disposera à compter de la réception de la Notification de Transfert, d'un délai de trois mois pour répondre. En cas de refus de l'agrément, le Titulaire ne pourra céder ses droits et obligations. En l'absence de réponse du Promettant dans un délai de trois mois suivant la Notification de Transfert, l'agrément sera réputé donné par le Promettant, ce que ce dernier accepte expressément.

Les cessionnaires seront tenus vis à vis du Promettant, des mêmes obligations que le Titulaire.

10.15. Cession par le Propriétaire des terrains mis à disposition pendant la COT

Dans l'hypothèse où le Promettant déciderait de céder totalement ou partiellement à un tiers le Patrimoine mis à disposition ou ne se verrait retirer sa capacité à gérer le Patrimoine au profit d'un tiers, le Promettant s'engage à faire obligation au dit tiers de poursuivre et de respecter l'intégralité des clauses et conditions de la présente COT.

ARTICLE 11 : IMPÔTS ET TAXES, DÉCLARATIONS

Le Titulaire supportera tous les frais inhérents à la présente Promesse et à la Convention ainsi que les impôts éventuels, à l'exception du paiement de la taxe foncière liée aux installations de production d'électricité d'origine photovoltaïque, conformément à l'exonération prévue à l'article 1382 du Code Général des Impôts.

Le Titulaire fera, en outre, s'il y a lieu et sous sa responsabilité, la déclaration de constructions nouvelles prévue par l'article 1406 du Code Général des Impôts.

ARTICLE 12 : CAPACITE

Les Parties déclarent, chacune en ce qui le concerne qu'elles ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur.

ARTICLE 13 : NULLITÉ

Si l'une ou plusieurs stipulations de la présente Promesse sont tenues pour non valides ou déclarée telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres stipulations garderont toute leur fin et leur portée.

Cependant, les Parties pourront, d'un commun accord, convenir de remplacer la ou les stipulations invalidées.

ARTICLE 14 : JUGEMENT DES CONTESTATIONS

Les contestations qui pourraient s'élever entre le Titulaire et le Propriétaire au sujet de la présente Convention seront soumises au tribunal compétent après tentative de négociation amiable.

ARTICLE 15 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes et de tout ce qui s'y rattache :

- le Promettant fait élection de domicile au 54 rue Jean Jaurès 77130 Montereau
- le Titulaire fait élection de domicile 39 Rue du Languedoc, 31000 Toulouse.

ARTICLE 16 : NOTIFICATIONS

Sauf disposition contraire prévue dans les présentes, toutes notifications qui seraient réciproquement à faire doivent être transmises par écrit de manière à fournir une preuve de leur réception et de leur contenu.

Sauf changement dûment notifié à l'avance, toutes les notifications seront bien et valablement réalisées :

Pour le Titulaire :

Nom : Pierre-Yves DODELIN
E-mail : pierre-yves.dodelin@trinasolar.com
Adresse : 39 Rue du Languedoc, 31000 Toulouse

Pour le Propriétaire :

Nom : James CHERON
E-mail : s.cheron@ville-montereau77.fr
Adresse : 54 rue Jean Jaurès 77130 Montereau-Fault-Yonne

ARTICLE 17 : ANNEXES

Les annexes suivantes font partie intégrante de la Convention :

- *Annexe 1 : Délibération*
- *Annexe 2 : Désignation de la Surface*
- *Annexe 3 : Plans des installations*
- *Annexe 4 : Offre du titulaire (ajout du plan d'affaire)*

Fait.....

Le.....

En deux exemplaires originaux,

Pour le Titulaire
Nom du représentant
Président

Pour le Propriétaire
James CHERON
Maire de Montereau