



# **BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

## **Pour l'installation d'une centrale solaire photovoltaïque sur toiture**

En la Mairie, le Maire de SAINT HILAIRE DU HARCOUET a reçu le présent acte authentique comportant bail emphytéotique administratif consenti par la commune de SAINT HILAIRE DU HARCOUET au profit du Syndicat départemental d'Énergies de la Manche.

### **Entre d'une part,**

**La commune de SAINT HILAIRE DU HARCOUET**, sise Avenue du Maréchal Leclerc, N° SIREN 200 058 204  
Représentée par M./Mme..... , adjoint au Maire, dûment habilité par délibération en date du.....

*Désignée ci-après par " LA COLLECTIVITE »*

### **Et d'autre part,**

**Le Syndicat Départemental d'Énergies de la Manche (SDEM50)**, sis 11 rue Dame Denise 50008 Saint-Lô Cedex, N° SIREN 255002883 représenté par Madame Nadège BESNIER, Présidente du SDEM50, dûment habilitée par délibération du comité syndical en date du 20 décembre 2017.

*Désignée ci-après par "LE SDEM50 ".*

## EXPOSE :

La commune de SAINT HILAIRE DU HARCOUET poursuit une politique destinée à assurer le développement durable sur son territoire dans le cadre de diverses actions. La production d'énergie « propre » et « renouvelable » contribue largement à la réalisation de cette politique.

Afin de poursuivre cet objectif prioritaire, la commune de SAINT HILAIRE DU HARCOUET souhaite favoriser l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment municipal « Complexe Beauséjour », permettant ainsi la production d'énergie propre (ci-après « la Centrale solaire »).

Cette politique sera mise en œuvre avec le partenariat du SDEM50, qui, fort de son engagement de proximité auprès des collectivités en tant qu'autorité organisatrice de la distribution publique d'électricité, souhaite œuvrer dans une démarche d'efficacité énergétique en proposant l'installation de panneaux solaires photovoltaïques sur des toitures de bâtiments publics.

A ce titre, la commune de SAINT HILAIRE DU HARCOUET sollicite le SDEM50 qui assurera la conception, la réalisation, l'entretien et la maintenance de cette installation dans le cadre du présent bail emphytéotique, qui confèrera à son titulaire un droit réel d'occupation du domaine public, sur le fondement de l'article L.2122-20 du Code général de la propriété des personnes publiques et des articles L.1311-2 à L.1311-4-1 du Code général des collectivités territoriales.

L'opportunité de réaliser au travers du bail emphytéotique ces travaux et d'envisager l'extension de cette démarche à d'autres bâtiments de la commune permet de conforter cette stratégie d'intérêt général s'inscrivant dans le développement durable du territoire.

## CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

### **Article 1er – Objet du bail emphytéotique administratif**

Il s'agit d'un bail emphytéotique administratif, prévu à l'article L.2122-20 du code général de la propriété des personnes publiques dans les conditions déterminées par les articles L.1311-2 à 1311-4-1 du code général des collectivités territoriales.

Le présent bail est consenti en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la commune de SAINT HILAIRE DU HARCOUET, en l'occurrence inscrire cet équipement dans le cadre d'une politique de développement durable et de la préservation du cadre de vie par la production d'énergies propres.

La collectivité décide de mettre à la disposition du SDEM50 l'immeuble décrit précisément à l'article 2 afin que le SDEM50, maître d'ouvrage de l'opération, assure à ses frais et risques la charge de :

- L'installation d'une centrale solaire photovoltaïque sur toiture raccordée au réseau de distribution d'électricité sur le Bâtiment appelé « Complexe Beauséjour » situé rue du Domaine.
- L'exploitation & maintenance de cette centrale solaire photovoltaïque
- La vente d'énergie produite par la centrale

Le SDEM50 procédera à la réalisation des études nécessaires à l'installation de la centrale photovoltaïque.

La rémunération du SDEM50 sur la revente d'électricité produite par la Centrale solaire est prévue.

La collectivité deviendra propriétaire des installations à l'échéance du bail, si ce dernier n'est pas renouvelé, dans les conditions de l'article 16 du présent bail.

## Article 2 – Désignation de l'équipement

### 2.1. Désignation

Les biens immobiliers donnés à bail par la collectivité sont ainsi désignés :

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE	Complexe Beauséjour
ADRESSE	SAINT HILAIRE DU HARCOUET
REFERENCE CADASTRALE	AD 279
SURFACE de la toiture utilisée pour l'installation de la centrale solaire photovoltaïque	236 m <sup>2</sup>

La centrale photovoltaïque est composée de modules photovoltaïques situés sur la toiture du bâtiment.

Une circulation devra être conservée afin de pouvoir procéder aux opérations de maintenance et d'entretien (nettoyage, déneigement, suppression de feuilles...).

Le plan de situation figure en **annexe 1** du présent bail.

La puissance installée, la production d'énergie estimée de l'équipement et la description technique de l'équipement figureront sur les plans constituant l'**annexe 2** du présent Bail.

Les conditions de raccordement de l'équipement au Réseau Public, figurent en **annexe 3** du présent Bail.

## 2.1. Etat descriptif de division en Volume

Chaque volume est défini numériquement, en planimétrie et en altimétrie, dans l'assiette foncière, délimitée par le service Energies du SDEM50.

Ces éléments sont à considérer avec la tolérance d'usage en matière de construction de bâtiments.

### **VOLUME 1 : la toiture du bâtiment soutenant les panneaux photovoltaïques.**

Ce volume est défini pour la partie inférieure par la surface supérieure des poutres de la structure de charpente et sans limitation de hauteur. L'assiette planimétrique est définie par les points 1 à 4.

### **VOLUME 2 : le bâtiment**

Ce volume est défini par l'ensemble du bâtiment à l'exception du volume 1. L'assiette planimétrique est définie par les points 5 à 8.

### **VOLUME 3 : local des onduleurs pour les panneaux photovoltaïques**

Ce volume est défini par l'assiette du local technique des onduleurs. L'assiette planimétrique est définie par les points 9 à 12.

TABLEAU DES COORDONNEES (SYSTEME LAMBERT 93)

MATRICULE	X	Y	ALTITUDE
1	399347.64	6838121.88	93.89
2	399387.09	6838118.46	93.92
3	399385.88	6838108.44	93.78
4	399346.14	6838111.98	93.86
5	399347.64	6838121.88	93.89
6	399387.09	6838118.46	93.92
7	399349.86	6838153.27	94
8	399389.01	683149.87	94
9	399345.39	6838116.56	93.88
10	399345.19	6838114.60	93.86
11	399344.10	6838114.65	93.86
12	399344.17	6838116.03	93.86

Les volumes qui sont donnés à bail au terme du présent acte sont les volumes 1 et 3.

### **Article 3 – Durée du présent Bail**

Le présent Bail dressé par acte authentique prendra effet à compter de sa signature par les parties.

Ce bail est consenti pour une durée commençant à la date de la signature des présentes et s'achevant à l'issue d'une période de **30 ans** suivant la date de départ de la période d'exploitation, sauf en cas de résiliation anticipée visée aux articles 12 et 13.

La date de départ de la période d'exploitation prend effet à compter de la signature du Procès-Verbal (P.V) de réception entre les deux parties, conformément à l'article 4.2.

Le bail pourra être renouvelé à son terme par avenant spécifique pour continuité de l'exploitation et/ou pour un motif d'intérêt général approuvé par les deux parties.

En aucun cas, le présent bail ne pourra faire l'objet d'un renouvellement par tacite reconduction.

Le fait par le SDEM50 de changer ou renouveler les installations de la Centrale solaire en cours de bail ne modifie pas la durée dudit bail, sauf accord expresse entre les parties.

## **Article 4 – Réalisation des ouvrages et équipements**

### **4.1. Exécution et achèvement des travaux**

Le SDEM50 assure le suivi général des travaux d'installation de la centrale solaire et fait vérifier leur parfait achèvement.

La collectivité et ses services compétents auront communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont.

La collectivité peut présenter, par écrit, ses observations et interrogations au SDEM50.

Le SDEM50 aura un délai de QUINZE (15) JOURS calendaires maximum à compter de la date d'envoi par la collectivité pour présenter ses propres observations et proposer des solutions.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception par le SDEM50 et l'entreprise mandatée à laquelle participe le représentant de la collectivité.

La collectivité pourra, s'il y a lieu, émettre des observations sur les ouvrages exécutés et le SDEM50 devra mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction dans la limite du projet technique finalisé et du coût de l'opération.

### **4.2. Réception de l'installation**

Lorsque le SDEM50 sera en état de réceptionner l'ouvrage conformément aux présentes, il le notifiera à la collectivité, par lettre recommandée avec accusé de réception, et l'invitera à constater la réalisation de l'achèvement dans les DIX (10) JOURS, en précisant la date et l'heure.

Le SDEM50 convoquera la collectivité à la réception des installations à une date fixée CINQ (5) JOURS calendaires à l'avance. A la date ainsi fixée, il sera établi contradictoirement un procès-verbal de réception.

## Article 5 – Modalités de mise à disposition de l'immeuble

### 5.1. Jouissance de l'immeuble principal pendant le bail

Hors les cas d'urgence, la toiture sera libre d'accès pour le SDEM50 comme pour son mandataire chargé de l'exploitation, sauf prescriptions spécifiques imposées.

La collectivité prendra toutes les mesures nécessaires à la préservation de la structure de façon à ne jamais troubler la jouissance du SDEM50.

Si le SDEM50 souhaite installer des éléments de publicités, d'affichages et d'autres visuels, ils ne devront pas être réalisés sans la passation d'un accord spécifique avec la collectivité.

Des aménagements ou améliorations de l'immeuble principal pourront intervenir du fait de la collectivité sans que le SDEM50 puisse s'y opposer, notamment, en cas d'opérations de sécurité.

Sauf en cas d'urgence, la collectivité informera un (1) mois à l'avance le SDEM50 par courrier, de la nature des modifications apportées au bâtiment et de leur durée.

La collectivité et le SDEM50 se rapprocheront pour établir ensemble les mesures à prendre pour limiter la gêne éventuelle apportée à l'exploitation de l'équipement.

Le SDEM50, pourra interrompre le fonctionnement de l'installation pour une certaine période, procéder au démontage de l'installation et à son remontage après intervention.

Les opérations de démontage et de remontage seront réalisées aux frais et risques du SDEM50.

Dès lors que l'intervention de la collectivité aurait pour effet de nuire à l'exploitation de l'équipement pendant une durée supérieure à cinq (5) jours ouvrés, la collectivité devra s'acquitter auprès du SDEM50 d'une indemnité de compensation de perte de recette calculée de la façon suivante :

$\text{Indemnité (en €)} = \text{Nombre de jours de nuisance} \times \text{Production électrique journalière moyenne pour le mois concerné (en kWh)} \times \text{Tarif d'achat en vigueur (en €/kWh)}$
---

La collectivité s'engage à informer le SDEM50 de tout projet de cession de l'immeuble principal.

### 5.2. Servitudes

La collectivité est propriétaire de tous les volumes existant dans l'immeuble dont dépendent les biens objets du présent bail situés autour ou en dessous de la toiture mise à disposition.

En conséquence, les parties sont convenues, conformément aux dispositions de l'article L 2122-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, de constituer les servitudes ci-dessous pour toute la durée du présent bail emphytéotique.

Les servitudes ci-après sont désignées à titre de promesse au SDEM50 ou à son substitué et seront réitérées dans les actes notariés en cas de dépôt de pièces devant notaire par l'une ou l'autre des parties.

➤ **1°- Servitude générale d'appui et d'accrochage**

L'immeuble principal dont dépend la Centrale solaire étant composé de divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages peuvent supporter de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires.

La collectivité constitue, sur les lots non donnés à bail sur la parcelle désignée à l'article 2, à titre de servitude réelle et pour la durée du présent bail emphytéotique, au profit des lots donnés à bail, une servitude d'appui et d'accrochage nécessaire ou utile à l'installation de la Centrale solaire et à tous ses éléments d'équipement.

La présente servitude est constituée sans indemnité de part ni d'autre.

➤ **2°- Servitude de non obstacle à la lumière**

A titre de servitude réelle et pour toute la durée du présent bail emphytéotique, La collectivité s'oblige, au profit des lots présentement donnés à bail, sur la parcelle désignée à l'article 2, à ne pas édifier, installer ou planter quelque édifice, mur, arbre, végétation ou autre qui puisse faire obstacle à l'ensoleillement des volumes loués, tel qu'ils existent aujourd'hui, et risquer ainsi de diminuer le rendement de la Centrale solaire.

La présente servitude est constituée sans indemnité de part ni d'autre.

➤ **3°- Servitude de passage des réseaux**

A titre de servitude réelle et pour toute la durée du présent bail emphytéotique, la collectivité constitue sur les biens lui appartenant, au profit de la parcelle désignée à l'article 2 présentement donnée à bail, un droit de passage pour tous réseaux et câbles dans le bâtiment nécessaire au raccordement, au fonctionnement et à l'exploitation de la Centrale solaire.

La collectivité consent au SDEM50, comme titulaire de droits réels sur le fonds dominant, et à tout préposé de ce dernier, un droit d'accès au fonds servant sur la parcelle désignée à l'article 2, qui serait rendu nécessaire pour la pose, dépose, réparation et entretien de ces réseaux.

Le SDEM50 réalisera à ses frais exclusifs l'implantation de ces réseaux puis les entretiendra à ses frais exclusifs ; le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les fonds servant et les personnes.

➤ **4°- Servitude de passage et d'accès**

La collectivité constitue, sur les immeubles lui appartenant, à titre de servitude réelle et pour toute la durée du présent bail emphytéotique, au profit du fonds donné à bail au SDEM50 sur la parcelle désignée à l'article 2, un droit de passage pour piétons, en tous temps et heures, permettant ainsi la desserte du fonds dominant depuis la voie publique.

Ce droit de passage pourra être utilisé par le SDEM50, et tout préposé de ce dernier, pour l'ensemble des besoins liés à l'installation, l'entretien, la réparation et l'exploitation de la Centrale, des travaux et aménagement de raccordement.

*Bail emphytéotique administratif pour l'installation d'une centrale solaire photovoltaïque – SDEM50*

➤ **5°- Servitude de tour d'échelle**

Afin de permettre au SDEM50 et à tout préposé de ce dernier, d'effectuer tout entretien, maintenance et réparation de la Centrale solaire, des travaux d'aménagement et de raccordement, la collectivité, sur les immeubles lui appartenant, à titre de servitude réelle et pour la durée du présent bail emphytéotique, au profit du fonds donné à bail au SDEM50 sur la parcelle désignée à l'article 2, une servitude de tour d'échelle autorisant le SDEM50 et son mandataire à poser ou installer le long du fonds dominant, tous échafaudages, échelles et/ou ouvrages temporaires nécessaires à l'entretien, la maintenance et la réparation de la Centrale solaire, des travaux et aménagements de raccordement situés sur le fonds dominant.

La présente servitude est constituée sans indemnité de part ni d'autre.

### **5.3. Hypothèques**

Conformément à l'article L 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales, le droit réel conféré au titulaire du bail, 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 le bien mis à disposition.

<b>Article 6 – Droits et obligations du SDEM50</b>
--

Le droit consenti au SDEM50 sur les ouvrages, constructions et installations à caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice des activités prévues par le présent Bail, pour la durée de l'autorisation, est constitutif de droits réels au sens du code général de la propriété des personnes publiques.

Le SDEM50 s'engage à :

- Maintenir en bon état d'entretien, de sécurité et de propreté, l'équipement et à remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait pas être réparé.
- Occuper les lieux mis à disposition dans le cadre d'une utilisation normale et conformément à la destination prévue à l'article 1 de la présente convention.
- Interdire d'occuper ou d'encombrer même temporairement tout ou partie du bâtiment dont la toiture est mise à disposition sauf nécessité liée à la stricte exécution des travaux de construction ou d'entretien.
- Aviser la collectivité immédiatement de toutes dépréciations subies par l'équipement dès lors qu'elles pourraient avoir une incidence sur le bâtiment supportant l'installation quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.
- Ne faire aucune modification de l'équipement susceptible de porter atteinte au bâtiment ou de perturber la bonne marche du service qui l'occupe sans l'autorisation expresse préalable et écrite de la collectivité.
- Faire son affaire personnelle de l'exploitation de l'équipement, de manière que la collectivité ne subisse aucun inconvénient et ne puisse être inquiétée pour cette mise à disposition, pour quelque cause que ce soit.



- Faire en sorte que son activité telle que définie dans la présente convention ne perturbe pas le fonctionnement du bâtiment et les agents et/ou usagers du bâtiment.
- Respecter l'ensemble de la réglementation applicable au bâtiment dont la toiture est mise à disposition notamment celle applicable aux établissements recevant du public.
- Faire son affaire de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation de la centrale solaire photovoltaïque.

Le SDEM50 fait notamment son affaire de l'obtention éventuelle de toutes autorisations nécessaires à l'exploitation effective de l'équipement, notamment en matière de production d'énergie et de raccordement au réseau.

Dans le cadre du suivi des consommations et du bilan énergétique des bâtiments, le SDEM50 s'engage à communiquer sur demande expresse de la collectivité, la production électrique de la centrale solaire photovoltaïque.

#### **Article 7 – Exploitation de l'équipement**

Il est expressément entendu que le SDEM50 et le mandataire qu'il aura désigné, ont seule qualité pour exploiter la centrale solaire.

Le SDEM50 utilisera le bâtiment indiqué ci-avant pour l'exploitation d'une centrale photovoltaïque afin de produire et de revendre de l'électricité, à l'exclusion de tout autre usage.

Le SDEM50 contrôlera le bon entretien des ouvrages et fera exécuter tous travaux nécessaires à la conservation des équipements et accessoires de la Centrale solaire.

Faute par le SDEM50 de pourvoir à cette exécution, la collectivité pourra y procéder d'office aux frais du SDEM50, après mise en demeure restée sans effet dans le délai déterminé dans le courrier de signalement.

Les frais induits par l'entretien et les maintenances éventuelles seront supportés par le SDEM50 qui intégrera un poste « Gros entretien et Réparations » dans son compte d'exploitation.

L'accès aux lieux pour procéder aux opérations d'entretien reste dépendant des contraintes d'exploitation du site.

#### **Article 8 – Exécution de la maintenance par le SDEM50**

Le SDEM50 informe la collectivité des travaux de maintenance que son mandataire pourra être amenée à effectuer sur l'équipement afin de procéder à son maintien en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté.

La collectivité et son représentant devront être prévenus au moins cinq (5) jours avant le début de la réalisation des travaux, en cas de maintenance préventive, par courrier ou par courriel.

En cas d'intervention non programmée pour maintenance curative, le SDEM50 s'engage à adresser un courriel à la collectivité pour l'informer de cette intervention dès qu'elle en aura connaissance.

Aussitôt après l'achèvement des travaux, le SDEM50 devra veiller à ce que tout ce qui encombrerait le bâtiment soit enlevé.

## Article 9 – Assurances et sinistres

### 9.1. Assurances

Dans un délai d'un mois à compter de la signature du présent bail et avant tout commencement d'exécution, le SDEM50 et la collectivité devront justifier qu'ils sont titulaires des assurances requises nécessaires au présent bail, et fournir une attestation de leurs assureurs justifiant qu'ils sont à jour de leurs cotisations et que leur police contient les garanties en rapport avec l'importance de l'opération.

Ces assurances seront mises à jour pendant toute la durée des opérations prévues au présent bail, et notamment la période d'exploitation, elles pourront être fournies à l'une ou l'autre des parties sur simple demande.

#### ➤ Assurances de la collectivité

La collectivité devra assurer pour toute la durée du bail et pour des sommes suffisantes auprès de compagnies d'assurances solvables au jour de la souscription :

- L'immeuble principal dont dépend les biens à l'article 2, objets du présent bail, contre tous dommages et notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, foudre, tempêtes, ouragans, grêles, effondrement, chute d'aéronef, dégâts des eaux, événements catastrophes naturels, etc.
- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il pourrait encourir en qualité de propriétaire de l'immeuble principal dont dépend la Centrale solaire, comprenant un volet « recours des voisins et des tiers ».

#### ➤ Assurances du SDEM50

Pendant la phase de travaux, le SDEM50 devra assurer, auprès de compagnies solvables au jour de la souscription, les ouvrages à édifier au sein de ses volumes et leurs équipements, pour le coût de construction desdits ouvrages, contre les désordres dont sont responsables les constructeurs au titre des articles 1792 et 1792-2 du Code civil, conformément à l'article L. 242-1 du Code des assurances.

Pendant toute la durée du bail, le SDEM50 devra assurer la Centrale solaire ainsi que tous les travaux et aménagements de raccordement pour les dégâts causés par :

- incendie, explosion, foudre, électricité,
- tempêtes, ouragans, grêles,
- chute d'aéronefs,
- dégâts des eaux,
- grèves, émeutes, mouvement populaires, actes de terrorisme et de sabotage,
- catastrophes naturelles.

Le SDEM50 devra en outre assurer sa responsabilité civile comprenant un volet « recours des voisins et des tiers ».

*Bail emphytéotique administratif pour l'installation d'une centrale solaire photovoltaïque – SDEM50*

## 9.2. Renonciation à recours

La Collectivité et le SDEM50 renonceront réciproquement l'un envers l'autre, et s'engageront à faire renoncer leurs assureurs, à tous recours et actions contre l'autre partie et son propre assureur, pour toutes responsabilités en tant qu'occupant des biens (le SDEM50 pour la superstructure et la collectivité pour l'infrastructure) et propriétaire du bien (le SDEM50), cette renonciation étant donc réciproque.

La clause d'obligation de souscription d'assurance ci-dessus évoquée devra donc tenir compte de cette renonciation réciproque.

## 9.3. Sinistres

En cas de sinistre assuré par le SDEM50, l'indemnité versée sera employée à la réparation et la remise en état de la Centrale solaire, des travaux et aménagement de raccordement et des remises en état éventuelles ou remplacement des biens.

Le SDEM50 devra à cette fin obtenir les autorisations administratives qui seraient nécessaires à l'exécution de ces travaux de réparations et de remise en état.

Si l'immeuble Principal dont dépend la Centrale solaire, objet du présent bail, venait à être détruit par un événement indépendant de la volonté de la collectivité, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité de part ni d'autre, sauf la faculté pour le SDEM50 d'exiger de la collectivité, dans le mois de la destruction, d'affecter l'indemnité d'assurance à la reconstruction de l'ensemble immobilier susvisé.

Dans ce cas, le bail se poursuivrait, y compris pendant toute la durée des travaux, ces derniers ne pouvant excéder VINGT-QUATRE (24) mois à compter de la date de leur commencement qui devra intervenir dans le mois de la dernière des autorisations.

Toutefois, si la collectivité décidait de ne pas reconstruire, elle devra indemniser le SDEM50 du préjudice qui en résulterait pour lui.

Cette indemnisation aura lieu dans les conditions fixées soit à l'amiable, soit par voie d'expertise comme prévu à l'article 12.1.

Dans ce cas, si les parties ne sont pas d'accord sur le choix d'un expert, ce dernier sera nommé par voie judiciaire à la demande de la partie la plus diligente.

Si l'ensemble immobilier dont dépend la Centrale solaire venait à être détruit par un événement indépendant de la volonté de la collectivité et que cette destruction totale ou partielle n'était pas sujette à indemnisation par une compagnie d'assurance, et en cas de carence de la collectivité quant aux obligations qui lui incombent au titre de la reconstruction ou de la réfection des ouvrages et équipement qui y sont situés, le SDEM50 sera en droit de faire tous les ouvrages et installations nécessaires, en exécution des engagements ci-dessus, pour en user et les conserver, lesdits ouvrages restant la propriété du SDEM50.

## Article 10 – Impôts

Tous les impôts et taxes, quels qu'ils soient, liés à l'équipement décrit à l'article 2 et à son exploitation, sont à la charge du SDEM50.

## Article 11 – Redevance d'occupation / Loyer

La mise à disposition de l'équipement ne fait l'objet d'aucune redevance d'occupation à la charge du SDEM50.

Le SDEM50 s'engage à verser un loyer à la collectivité dont le montant sera calculé sur la base de la moitié de l'excédent dégagé par le budget annexe « Photovoltaïque » du SDEM50 issue de la revente d'électricité.

Ce loyer sera annuel et versé à compter de l'année suivant celle correspondant à la fin d'amortissement de la centrale solaire photovoltaïque.

## Article 12 – Résiliation anticipée du Bail

### 12.1. Résiliation d'un commun accord ou pour motif d'intérêt général

Sous réserve des conditions résolutoires de l'article 13, ni la collectivité, ni le SDEM50 n'ont le pouvoir de prononcer de plein droit la résiliation du bail, sauf cas de force majeure constatée par la partie la plus diligente et adressée à l'autre partie par tout moyen permettant de donner date certaine à la réclamation.

Toutefois, le bail peut être résilié soit unilatéralement pour un motif d'intérêt général soit d'un commun accord dans les conditions stipulées aux articles 16 et 17.

En cas de résiliation d'un commun accord, les parties s'obligent à trouver une entente organisant la fin anticipée du bail de façon équitable pour les deux parties. Cet accord se formalisera par un protocole transactionnel établi conformément aux articles 2044 et suivants du Code civil.

En cas de résiliation pour un motif d'intérêt général par la collectivité, les conséquences seront réglées selon les dispositions décrites ci-après :

La résiliation devra être précédée d'un préavis de SIX (6) mois notifié au SDEM50, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec la date de prise d'effet de la résiliation.

Dans cette hypothèse, les installations font retour immédiat à la collectivité et le SDEM50 aura droit à une indemnité de résiliation couvrant l'intégralité de son préjudice.

#### ➤ *Résiliation avant la réception définitive des travaux :*

Le SDEM50 a droit à une indemnité égale à deux années de production d'énergie au coût réel en vigueur au moment de la demande de résiliation.

#### ➤ *Résiliation durant l'exploitation des installations :*

Le SDEM50 a droit à une indemnité d'éviction pour préjudice d'exploitation.

Cette indemnité est d'un montant égal à la perte d'exploitation calculée sur la durée restante du présent bail.

Cette indemnité sera réglée au SDEM50 à la prise d'effet de la résiliation.

Le SDEM50 pourra demander, à défaut d'accord de la collectivité, la nomination d'un expert dans les conditions prévues par le code civil. Auquel cas, l'indemnité fixée par l'expert serait revalorisée sur la base du taux d'intérêt légal, entre la date de résiliation et la date de versement effectif.

En cas de résiliation par le SDEM50, aucune indemnité ne sera due à la collectivité.

### **12.2. Résiliation pour inexécution des clauses et conditions**

En dehors des cas prévus à l'article 12.1, le présent bail peut être résilié par la collectivité, après mise en demeure du SDEM50, en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions générales ou particulières de la présente autorisation et notamment :

- En cas de non-usage des installations implantées, dans les conditions définies précédemment ;
- Si la sécurité vient à être compromise par défaut d'entretien de l'équipement dans les conditions définies par la réglementation en vigueur.

L'inexécution s'entend du non-respect :

- Financier de l'engagement du fait de carence dans le paiement des diverses sommes dues au titre des charges, impôts et frais divers,
- Juridique des obligations qui incombent au bénéficiaire.

La mise en demeure de la collectivité doit être notifiée par écrit et assortie d'un délai de UN (1) mois à compter de sa notification pour se conformer aux obligations de celle-ci ou pour présenter ses observations.

En cas de résiliation prononcée pour inexécution des clauses et conditions, l'exercice de cette prérogative n'ouvrira droit à aucune indemnisation du préjudice qui pourrait en résulter pour le SDEM50.

Dans tous les cas, le sort de l'équipement est régi par les dispositions de l'article 16 du présent bail.

### **12.3. Autres motifs de résiliation**

A la demande dûment motivée par le SDEM50, la collectivité s'engage à résilier le présent bail dans l'hypothèse où l'une des six conditions ci-dessous venait à se réaliser, à savoir :

- Une diminution du prix de rachat de l'électricité rendant l'exploitation de la centrale photovoltaïque non rentable,
- Un coût d'investissement de la centrale trop élevé rendant l'exploitation de la centrale photovoltaïque non rentable,

- Le refus de raccordement de la centrale photovoltaïque au réseau par ENEDIS, ou un coût de raccordement de la centrale trop élevé rendant l'exploitation de la centrale photovoltaïque non rentable,
- Le refus de la part d'un organisme dans le cadre de la procédure administrative préalable,
- Impact sur la rentabilité de l'installation suite à la découverte d'un élément parasite sur la charpente,
- Découverte de la présence d'amiante non détectée dans le cadre du diagnostic engendrant un surinvestissement.

La résiliation du présent bail interviendra de plein droit dans les quinze jours qui suivront la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception indiquant laquelle des deux premières conditions se trouve réalisée, à l'appui de justificatifs.

S'agissant de la troisième condition, la résiliation n'interviendra qu'après fourniture par le SDEM50 d'une copie du dossier déposé auprès d'ENEDIS.

### **Article 13– Conditions résolutoires**

Le bail emphytéotique est conclu sous les conditions résolutoires suivantes :

- Absence de purge des recours des tiers ou absence de purge du retrait administratif à l'encontre de la délibération exécutoire autorisant la signature du bail emphytéotique administratif, ou à l'encontre du bail emphytéotique lui-même,
- Absence de commencement de travaux et/ou d'exploitation dans les VINGT-QUATRE (24) mois suivant la signature du présent bail.

Au sens des présentes, la purge des recours des tiers désigne un acte administratif dont les délais et voies de recours sont expirés et qui n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, d'aucun déféré préfectoral, ainsi qu'il en sera justifié, au plus tôt SIX (6) mois après l'édition de l'acte, par une attestation délivrée par la collectivité.

En l'absence de purge des recours des tiers ou de purge du retrait administratif à l'encontre de la délibération exécutoire autorisant la signature du bail emphytéotique administratif, ou à l'encontre du bail emphytéotique lui-même, le bail emphytéotique serait résilié de plein droit.

### **Article 14 – Exécution d'office**

Dans le cas où le SDEM50 ne pourvoit pas à l'entretien de l'équipement, la collectivité pourra procéder ou faire procéder à ses frais, à l'exécution d'office des travaux nécessaires au maintien en bon état d'entretien, de sécurité et de propreté, de l'équipement.

L'exécution d'office, intervient après mise en demeure restée sans effet, notifiée au SDEM50 d'avoir à remédier aux fautes constatées dans un délai d'un mois (1) mois, sauf cas d'urgence dûment constaté par la collectivité.

Dans ce cas, le coût des travaux d'entretien de l'équipement est supporté par le SDEM50.

## **Article 15 – Cession du Bail**

Conformément aux articles L 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales, les droits résultant du présent bail ne pourront être cédés par le SDEM50 en cours de contrat qu'avec l'agrément de la collectivité et uniquement au profit d'une personne subrogée au preneur dans les droits et obligations découlant du présent Bail.

## **Article 16 – Modalités de remise de la centrale solaire au terme du Bail**

### **16.1. Transfert gracieux de la Centrale solaire**

A l'expiration du bail, les équipements sont remis gracieusement à la collectivité en état normal d'utilisation.

Le SDEM50 devra déclarer que la Centrale solaire, objet de la remise est franche et libre de toutes inscriptions de privilèges ou d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

La collectivité pourra toutefois émettre une réserve et repousser la date de remise si le bien est impropre à l'usage né du bail jusqu'à ce que la Centrale solaire soit remise dans un état normal d'utilisation, compte tenu notamment de son état de vétusté et compte tenu de son entretien régulier par le SDEM50.

### **16.2. Opérations de vérification – état des lieux**

Dans la dernière année et au plus tard SIX (6) mois avant le terme du bail, les parties devront procéder aux opérations décrites ci-après.

Avant leur remise au bailleur en fin de bail, les installations réalisées dans le cadre du présent bail seront soumises à des vérifications et un état des lieux contradictoire destinés à constater qu'elles répondent aux stipulations prévues dans le bail.

La collectivité avise au préalable le SDEM50 des jours et heure fixés pour les vérifications et l'état des lieux afin de lui permettre d'y assister ou de se faire représenter.

A défaut pour le SDEM50 de répondre à la convocation notifiée par la collectivité, ce dernier réitère sa notification par lettre recommandée avec accusé de réception en convoquant le SDEM50 pour la visite de vérification.

Au cas où le SDEM50 ne répondrait pas à cette deuxième convocation, la visite est réalisée et les constatations sont alors opposables au SDEM50.

Le SDEM50 devra présenter tous les documents d'exploitation et d'entretien permettant au bailleur de vérifier l'entretien normal et le bon déroulement des contrôles périodiques des installations dans un délai d'un mois à compter de la visite.

A défaut, la collectivité commandera aux frais du SDEM50 toutes les mesures utiles de diagnostics, réparations ou de changement des installations.

*Bail emphytéotique administratif pour l'installation d'une centrale solaire photovoltaïque – SDEM50*

A l'issue de l'état des lieux, la collectivité prononce la remise effective ou l'ajournement dûment justifié par les réserves.

La décision prise par la collectivité doit être notifiée au SDEM50 par écrit avant l'expiration du délai de DEUX (2) mois suivant l'état des lieux.

Si la collectivité ne notifie pas sa décision dans ce délai, le SDEM50 devra la mettre en demeure de se prononcer.

### **16.3. Remise des installations**

La remise sans réserve entraîne les opérations de transfert de propriété des installations du SDEM50 au bailleur.

### **16.4. Ajournement**

Lorsque la collectivité juge que les installations réalisées peuvent être rendues conformes à l'objet du bail moyennant certains compléments, améliorations ou mises au point, elle prononce l'ajournement qui est motivé et assorti d'un délai pour parfaire les travaux.

Après ajournement de la réception, la collectivité dispose, à nouveau, pour notifier sa décision, à d'un délai de DEUX (2) mois à compter de l'état des lieux post-ajournement.

Si après le terme du bail et des opérations de vérification, la collectivité constate qu'elle ne peut prendre possession du bien du fait du mauvais entretien, le SDEM50 s'exposera alors à une indemnisation financière négociée entre les parties.

## **Article 17 – Conséquences juridiques et financières de l'expiration du bail**

En cas d'expiration de ce bail, pour un motif d'intérêt général, à terme ou avant terme, la collectivité est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations du SDEM50.

De ce fait, la collectivité est tenue de reprendre, pour l'avenir, l'exécution de la totalité des contrats liant le SDEM50 aux tiers.

Dans les autres cas et motifs de résiliation, la collectivité ne sera pas subrogée dans les droits et obligations du preneur.

Après l'expiration du présent bail, le SDEM50 procédera aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens et arrêté des comptes.

## **Article 18 – Modification – tolérance – indivisibilité**



Toute modification du présent contrat ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès et ce, sous forme d'avenant.

Cette modification ne pourra, en aucun cas, être déduite soit 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, la collectivité et le SDEM50 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.

#### **Article 19 – Désignation du représentant de la Collectivité**

Pour l'exécution du présent bail, la collectivité désigne son représentant légal, avec faculté de déléguer toute personne de son choix comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord de la collectivité sur les accords découlant du présent Bail.

La collectivité pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

#### **Article 20 – Enregistrement – Publicité Foncière**

Le présent acte est soumis aux droits d'enregistrement et de taxe de publicité foncière à charge du SDEM50.

- Pour l'Etat descriptif de division (EDD) : une taxe de publicité foncière (TPF) de 125 € et une contribution de sécurité immobilière (CSI) au service de publicité foncière de 15 €
- Pour le bail : une contribution de sécurité immobilière (CSI) au service de publicité foncière de 15 €

A la diligence de l'une ou l'autre des parties, le présent bail pourra faire l'objet d'un acte de dépôt de pièces devant notaire.

#### **Article 21 – Règlement des litiges**

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable les différends relatifs au présent bail préalablement à toute action contentieuse. Cette recherche de règlement devra être entreprise à l'initiative de la partie la plus diligente qui notifiera le désaccord par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les litiges qui n'auraient pas été résolus de cette manière seront portés devant le Tribunal Administratif de Caen.

#### **Article 22 – Annexes**

La présente convention sera complétée par les pièces suivantes :

- **Annexe 1** : Plan de situation et référence cadastrale du bâtiment concerné,  
*Bail emphytéotique administratif pour l'installation d'une centrale solaire photovoltaïque – SDEM50*

- **Annexe 2** : Puissance installée, production d'énergie et description technique de l'équipement,
- **Annexe 3** : Description des emplacements nécessaires au raccordement au Réseau Public de la centrale photovoltaïque,

**Dont acte rédigé sur 18 pages.**

Les annexes 2 et 3 seront transmises et jointes à la présente convention lors de la mise en service de la centrale solaire photovoltaïque.

---

**Le présent Bail est établi en deux exemplaires originaux.**

**Le bail est passé en la forme administrative conformément aux dispositions de l'article L1311-13 du code général des collectivités territoriales, en vue de sa publication au fichier immobilier.**

**Fait à SAINT HILAIRE DU HARCOUET, le \_\_\_\_\_**

<p><b>Pour la commune de SAINT HILAIRE DU HARCOUET,</b></p> <p>L'adjoint au Maire,</p>	<p><b>Pour le Syndicat Départemental d'Energies de la MANCHE</b></p> <p>La Présidente, Nadège BESNIER</p>
--	---