



Convention précaire et révocable d'occupation du domaine public constitutive de droits réels pour la solarisation du parking de la salle des fêtes de Sougy et de l'hôtel communautaire la Communautés de Communes de la Beauce Loirétaine (CCBL)

ENTRE

La Communauté de Commune de la Beauce Loirétaine (CCBL), collectivité territoriale de la République française, dont le siège est 345 Chemin des Ouches, 45410 Sougy, ayant comme numéro SIRET 20003576400113, représenté par son Président en exercice, dûment habilité à cet effet par délibération du conseil communautaire en date du

Ci-après dénommée la « **Communauté de Communes** »

Et

La Commune de Sougy, collectivité territoriale de la République française, dont le siège est 304 Grande Rue, 45410 Sougy, ayant comme numéro SIRET 21450313800015, représenté par son Maire en exercice, dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée la « **Commune** »

La Communauté de Communes et la Commune sont dénommés comme « Le Propriétaire »

de première part

ET

La société au capital social de euros, ayant son siège social situé, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro de SIREN, représentée par, dûment habilité aux fins des présentes.

Ci-après dénommée le « **Titulaire** » ou l'« **Occupant** »

d'autre part

Ci-après désignés seuls ou conjointement la « **Partie** » ou les « **Parties** ».

SOMMAIRE

Article 1	Objet	4
Article 2	Consistance du domaine public	4
Article 3	Remise des biens	4
Article 4	Durée	5
Article 5	Préservation du service public auquel est affecté le parking	5
Article 6	Redevance	6
Article 7	Révision de la redevance	6
Article 8	Exclusivité et obligations de la CCBL et de la Commune	6
Article 9	Maîtrise d'ouvrage et propriété de l'Installation	6
Article 10	Cession de la Convention	7
Article 11	Études préalables	8
Article 12	Autorisations administratives	8
Article 13	Dossier des ouvrages exécutés	8
Article 14	Réglementation	9
Article 15	Responsabilité	9
Article 16	Assurances et garanties	10
Article 17	Impôts et taxes	10
Article 18	Entretien et maintenance de l'Installation	11
Article 19	Gros entretien renouvellement de l'Installation	11
Article 20	Droit de surveillance et de contrôle	12
Article 21	Résiliation pour motif d'intérêt général de la Convention	12
Article 22	Résiliation pour faute de l'Occupant	13
Article 23	Fin de la Convention	13

Article 1 **Objet**

La présente convention a pour objet l'occupation du domaine public (la « **CODP** » ou la « **Convention** ») d'une partie de l'emprise du parking de la salle des fêtes et de l'hôtel communautaire situé à Sougy.

La Convention est consentie pour permettre au Titulaire de réaliser un projet relatif au financement, à la conception, à la réalisation, l'entretien maintenance et l'exploitation technique et commerciale, d'installations permettant la production et la commercialisation d'électricité par l'énergie radiative du soleil (l'« **Installation** »).

Elle est délivrée à titre précaire et révocable, conformément aux principes généraux applicables à l'occupation du domaine public des collectivités territoriales ainsi qu'aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques (« **CGPPP** ») et du Code général des collectivités territoriales (« **CGCT** ») applicables à ces derniers.

Article 2 **Consistance du domaine public**

Le parking est situé Chemin des Ouches 45410 Sougy et est identifié au cadastre sous les références cadastrales suivantes :

Propriétaire	Référence cadastrale	Surface
CCBL	F0861	488 m ²
Commune de Sougy	F0074	3146 m ²
Commune de Sougy	F0860	755 m ²

Sur le site, l'Occupant est uniquement autorisé à occuper le parking des Propriétaires par l'intermédiaire d'ombrières à installer ;

La désignation précise des parties du parking ainsi mis à disposition du Titulaire figure en Annexe 1.

Article 3 **Remise des biens**

Les biens faisant l'objet de la présente Convention sont mis à disposition de l'Occupant dès sa date d'entrée en vigueur, fixée à l'Article 4 (Durée).

Ils font l'objet d'un état des lieux contradictoire entre les Parties, aux frais de l'Occupant, qui sera annexé à la Convention après sa signature.

L'obligation de remise en état des lieux à la charge de l'Occupant s'appréciera au regard des constatations de ce document.

En toute hypothèse, l'Occupant ne pourra jamais élever de contestation sur l'état des lieux initial du parking, par exemple pour solliciter une modification de la redevance.

Article 4 Durée

La Convention entre en vigueur à compter de sa signature par les Parties et de sa notification, par les Propriétaires à l'Occupant.

La Convention est conclue pour une durée de **trente ans** à compter de la mise en service de l'Installation, c'est-à-dire la date à laquelle l'Occupant peut produire et vendre de l'électricité.

Cette durée comprend donc les délais de réalisation d'études préalables, de constitution et dépôt des demandes de délivrance des différentes autorisations idoines et nécessaires, ainsi que de réalisation des travaux de l'Installation.

La Convention n'est pas renouvelable.

Article 5 Préservation du service public auquel est affecté le parking

Les parcelles du domaine public concernées par l'occupation intègrent le parking utilisé pour le stationnement de la salle des fêtes de la commune de Sougy ainsi que de l'hôtel communautaire de la CCBL.

L'Occupant s'engage et devra prendre toute mesure, à l'égard de ses salariés, préposés, partenaires, co-traitants et sous-traitants, permettant de préserver parfaitement l'exécution de cette mission de service public ainsi que l'intégrité de l'espace de stationnement et des parcelles faisant l'objet de l'occupation.

L'occupation du domaine public visé par la CODP et, plus généralement, l'exécution des travaux ainsi que l'exploitation des installations permettant la production et la commercialisation d'électricité par l'énergie radiative du soleil au sens large, ne devront ainsi jamais empêcher les accès au parking.

L'Occupant est responsable des dommages et/ou préjudices causés aux Propriétaires.

Dans un délai maximal de quinze jours à compter de l'entrée en vigueur de la Convention, l'Occupant transmet aux Propriétaires, les modalités de déroulement des travaux et les mesures prises pour préserver le service public.

Une réunion pourra alors être organisée, sur demande de l'un ou des deux Propriétaires, afin de corriger et rectifier les modalités ainsi proposées.

Aucune indemnisation ne sera due à l'Occupant en cas de changement ainsi imposés par l'un ou les deux Propriétaires.

Article 6 Redevance

La Convention est conclue à la condition du paiement d'une redevance par l'Occupant.

Elle est due immédiatement à compter de l'entrée en vigueur de la Convention.

La redevance est fixée à euros hors taxes par an, dont la date de valeur est février 2026.

Article 7 Révision de la redevance

Sans objet

Article 8 Exclusivité et obligations de la CCBL et de la Commune

Pendant la durée du présent contrat, les Propriétaires s'engagent à ne pas consentir d'occupation du parking pour la réalisation d'un projet similaire à celui de l'Occupant.

Ils s'obligent également à informer l'Occupant par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification substantiels concernant la consistance du parking et/ou de l'emprise du parking faisant l'objet de la Convention.

De façon générale, les Propriétaires s'engagent à ne faire ni conclure aucun acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits de l'Occupant au titre de la présente et notamment qui serait de nature porter atteinte au potentiel solaire du parking et à ne rien faire qui soit susceptible de faire obstacle au fonctionnement optimum de l'Installation.

Cet engagement est sans préjudice du principe selon lequel le bon fonctionnement du service public auquel le parking est affecté reste en toute hypothèse prioritaire par rapport à la réalisation et à l'exploitation de l'Installation par les Propriétaires.

Article 9 Maîtrise d'ouvrage et propriété de l'Installation

L'Occupant est maître d'ouvrage des travaux nécessaires à la réalisation de l'Installation et assume toutes les responsabilités étant liées à leur exécution ainsi qu'à l'exploitation de l'Installation au sens large, en ce compris son entretien, sa maintenance, sa gestion et la commercialisation de l'électricité produite.

Les Propriétaires se réservent le droit de contrôler l'exécution des travaux.

L'un ou les deux Propriétaires pourra(ont) formuler toute remarques à l'Occupant voire, en cas danger pour les usagers du parking ou de risque sur l'exécution du service public, adresser toute injonction d'arrêter les travaux.

Pendant toute la durée de la Convention, l'Installation réalisée sur le parking, comprenant tous travaux et aménagements de raccordement effectués par l'Occupant, seront et resteront sa propriété.

Les seuls travaux autorisés par la présente Convention sont ceux identifiés dans la proposition de l'Occupant (**Annexe n° 2**).

En toute hypothèse, ces travaux ne peuvent pas avoir comme objet, effet ou conséquence, de modifier la nature du parking.

Les travaux complémentaires qui seraient ainsi autorisés par cette dernière relèvent du régime normal des travaux, tel qu'indiqué au premier alinéa du présent article.

Article 10 Cession de la Convention

En cas de changement de maître du domaine public, la Convention sera automatiquement cédée à la nouvelle personne morale de droit public concernée.

Le Titulaire, quant à lui, au regard du caractère *intuitu personae* de l'occupation qui est consentie par les Propriétaires dans le cadre de la présente Convention, ne pourra pas céder librement cette dernière.

Ainsi, la Convention et le droit réel conféré, ne peuvent être cédés ou transmis, qu'à une personne agréée par les Propriétaires, en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation du domaine public occupé.

La cession ou la transmission peut intervenir dans le cadre de mutations entre vifs ou de fusion, absorption ou scission de sociétés, pour la durée restant à courir de la Convention, y compris dans le cas de réalisation de la sûreté portant sur les droits réels et biens et dans les cas prévus aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 1311-6-1 du CGCT.

En cas de projet de cession, le Titulaire adresse un dossier complet aux Propriétaires dans un délai d'au moins trois mois avant la date de cession envisagée.

Ce dossier doit comprendre :

- L'identité du cessionnaire, son numéro unique d'identification, ses coordonnées, les nom, prénom et qualité de la personne physique disposant des pouvoirs pour l'engager ;
- Les motifs de la cession ;
- Les capacités et garanties financières relatives au paiement de la redevance ;
- Les capacités et garanties techniques relatives à la poursuite des obligations de l'Occupant.

La cession de la Convention s'entend de la reprise pure et simple des droits et obligations du cédant en faveur du cessionnaire, sans modification de ces derniers.

Les Propriétaires pourront refuser la cession de la Convention, si le cessionnaire ne présente pas de garanties suffisantes, en particulier sur la préservation du fonctionnement du service public ou sur sa capacité à exécuter les obligations du Titulaire.

Article 11 Études préalables

Le Titulaire fait seul son affaire du financement, du paiement et de la réalisation, de toutes les études préalables et nécessaires lui permettant de construire, maintenir et exploiter les Installations, au titre des différentes réglementations applicables.

Notamment, sans que cette liste ne puisse être limitative, il devra réaliser les études de structure idoines sur le parking, permettant de confirmer la faisabilité technique de la pose de panneaux photovoltaïques et, plus généralement, de l'Installation et de son raccordement. En cas d'impossibilité avérée de la réalisation du projet de l'Occupant, démontré par les conclusions de l'un ou l'autre de ces études préalables, la Convention sera résiliée dans les conditions de l'- (), sauf présentation par l'Occupant d'un tiers susceptible de reprendre l'exécution de la Convention sans modification des droits et obligations.

Article 12 Autorisations administratives

Le Titulaire fait seul son affaire et à ses seuls frais, de la constitution, du dépôt des demandes ainsi que de l'obtention et du maintien en vigueur, de toutes les autorisations administratives requises par n'importe quelle réglementation, que ce soit présente ou avec venir, lui permettant de construire, maintenir et exploiter les Installations.

Il fait également seul son affaire de l'obtention de toutes décisions, attestations de conformité, conventions et autres pièces, lui permettant d'atteindre ses objectifs financiers et commerciaux, en particulier en matière de conformité de l'Installation et de convention d'obligation d'achat.

Aucune minoration ou réduction de la redevance ne sera accordée en cas d'absence d'obtention de l'un ou l'autre ou de l'une ou l'autre des éléments et pièces susmentionnés.

Article 13 Dossier des ouvrages exécutés

L'Occupant devra communiquer aux Propriétaires le dossier des ouvrages exécutés, conformément à la réglementation applicable, ainsi que toute documentation technique utile, permettant aux Propriétaires de comprendre le fonctionnement et les caractéristiques de l'Installation.

Ces pièces seront communiquées dans un délai d'un mois à compter de l'achèvement des travaux de l'Installation ou autre délai particulier qui serait explicitement accordé par la Commune pendant l'exécution de la Convention.

Article 14 Réglementation

Le Titulaire fait seul son affaire, pendant toute la durée de la Convention, du respect des différentes réglementations applicables et en lien avec son projet de réalisation et d'exploitation de l'Installation, en particulier :

- Le code de l'urbanisme ;
- Le plan local d'urbanisme,
- Le code de l'énergie ;
- Les différents arrêtés fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations implantées sur bâtiment, hangar ou ombrière utilisant l'énergie solaire photovoltaïque (en fonction de la puissance crête installée) ;
- Règlement d'intervention CONSUEL.

Le Titulaire fera également seul son affaire de l'évolution des différentes réglementations applicables.

Sauf accord des Propriétaires, en cas de préjudice financier majeur pour l'Occupant, aucune minoration ou réduction de la redevance ne sera accordée en cas de modification de la réglementation.

Article 15 Responsabilité

Le Titulaire devra porter immédiatement et par écrit, à la connaissance des Propriétaires, tout fait, quel qu'il soit, susceptible de porter préjudice au domaine public et/ou aux droits des Propriétaires, lié à l'exécution de la Convention.

Le Titulaire est responsable et supportera tous les préjudices subis par les Propriétaires ainsi que les frais de réparation de tout dommage causé par son fait, par le fait des personnes dont il répond, par ses partenaires, sous-traitants, collaborateurs ou autre, en lien avec l'exécution de la Convention.

Au cas où le dommage causé ferait obstacle à son bon fonctionnement, le Titulaire supportera les coûts de toute nature en découlant et nécessaires au rétablissement total de l'utilisation du parking pour ses missions de service public.

A défaut de réalisation des travaux de réparation, remise en état ou autre à la charge du Titulaire, dans un délai d'un mois à compter de sa réception d'une mise en demeure en ce sens ou dans un délai inférieur en cas d'urgence, ces travaux pourront être réalisés d'office par les Propriétaires aux frais, risques et périls du Titulaire.

Article 16 Assurances et garanties

L'Occupant est réputé avoir la qualité de constructeur au sens des dispositions du Code civil et du Code des assurances et est, à ce titre, débiteur de la garantie décennale et de l'obligation d'assurance y étant relative.

L'Occupant devra s'assurer pour l'ensemble des risques induits par l'exercice de ses activités au titre de l'exécution de la Convention et prendre à sa charge l'intégralité des frais y étant liés.

Ces contrats devront notamment garantir sa responsabilité civile, les risques électriques, d'incendie, d'effondrement, de voisinage, de dégâts des eaux, d'explosion, la foudre, le vandalisme et autres dommages pouvant survenir du fait de la construction ou de l'exploitation de l'Installation.

Sans que cette liste ne soit limitative, il devra ainsi s'assurer au titre :

- De l'exécution des travaux et de mise en service de l'Installation ;
- Des raccordements aux réseaux existants ;
- Du fonctionnement et de la mise en service de l'Installation ;
- Des dommages matériels, immatériels, préjudices de tout ordre, pouvant être causés aux Propriétaires, collaborateurs occasionnels du service public, usagers et tiers.

L'Occupant justifiera de la souscription de ces assurances dès l'entrée en vigueur de la Convention ainsi que du paiement régulier des primes sur tout demande en ce sens de l'un ou des deux Propriétaires.

En ce qui la concerne, les Propriétaires seront assurés en leur qualité de propriétaire.

Chacune des Parties supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion des indemnités d'assurance lui revenant.

Le Titulaire renonce expressément et s'engage à ce que les polices d'assurance souscrites auprès de ses assureurs prévoient une renonciation expresse de leur part, à tout recours que le Titulaire et ses assureurs seraient en droit d'exercer contre l'un ou les deux Propriétaires, pour les dommages matériels et immatériels subis par le Titulaire ou les biens mis à sa disposition, à la suite d'un sinistre dont l'un ou les deux Propriétaires serai(en)t responsables.

Article 17 Impôts et taxes

L'Occupant prendra seul à sa charge l'ensemble des impôts et taxes qui grèvent et régissent l'exercice des travaux et de son activité au titre de la Convention ainsi qu'en sa qualité d'Occupant.

Les Propriétaires restent redevables des seuls impôts et taxes liés à leur qualité de propriétaire du domaine public mis à disposition.

Article 18 Entretien et maintenance de l'Installation

L'Occupant prendra à sa charge, déterminera, financera et exécutera, les actions et prestations pertinentes et idoines d'entretien et de maintenance de l'Installation.

Ces actions et prestations ne devront jamais perturber le bon fonctionnement du service public auquel est affecté le parking.

Le contenu de ces actions et prestations sont détaillées en Annexe n° 2.

Article 19 Gros entretien renouvellement de l'Installation

Au regard de la durée de la présente Convention, l'Occupant prendra à sa charge, déterminera, financera et exécutera, les actions et prestations pertinentes et idoines de gros entretien renouvellement, permettant :

- D'assurer la qualité et la pérennité dans le temps de l'Installation ;
- De garantir la sécurité du fonctionnement de l'Installation ainsi que des biens et des personnes ;
- De garantir le rendement optimal de l'Installation en matière de production électrique ;
- De répondre le cas échéant aux évolutions techniques et réglementaires permettant de préserver son fonctionnement, son intégrité et sa rentabilité.

Ces actions et prestations ne devront jamais perturber le bon fonctionnement du service public auquel est affecté le parking.

L'Occupant devra informer les Propriétaires de la planification et des modalités de déroulement de ces actions et prestations.

Cette information devra être communiquée en temps utile, c'est-à-dire dans un délai suffisant pour que les Propriétaires puissent :

- Prendre connaissance actions et prestations envisagées ;
- Comprendre les conséquences et la portée de ces dernières sur le fonctionnement du service public;
- Faire toutes remarques utiles à l'Occupant ou formuler leur refus quant à la réalisation des actions et prestations telles qu'elles sont envisagées ;
- Adapter le cas échéant le fonctionnement du service public.

En toute hypothèse, les Propriétaires pourront refuser l'exécution des actions et prestations envisagées, sans que cela n'ouvre droit à indemnisation d'une quelconque manière en faveur de l'Occupant, compte tenu de la priorité donnée à la bonne exécution du service public.

Article 20 Droit de surveillance et de contrôle

Les Propriétaires disposent des pouvoirs les plus larges pour assurer la surveillance de l'exécution de la Convention et le contrôle de l'Occupant.

A ce titre, ils pourront adresser toute injonction, mise en demeure, directive ou encore demande, à l'Occupant.

L'Occupant devra déférer immédiatement et sans réserve, à ces dernières et, le cas échéant communiquer l'ensemble des éléments nécessaires et idoines aux Propriétaires ou bien encore modifier les modalités de réalisation des travaux ou d'exploitation de l'Installation, pour satisfaire aux demandes des Propriétaires.

Les Propriétaires pourront suspendre l'exécution de la Convention, sans devoir payer aucune indemnité à l'Occupant, en cas de manquement graves et/ou répétés à la Convention, sans préjudice de sa faculté de la résilier.

Cette suspension pourra être ordonnée pour une durée maximale continue de trois mois par année d'exploitation ou de six mois glissant sur trois années d'exploitation.

La suspension de l'exécution de la Convention n'exonère pas l'Occupant du paiement de la redevance et est sans préjudice d'indemnisation de l'ensemble des préjudices subis par les Propriétaires et y étant lié.

Article 21 Résiliation pour motif d'intérêt général de la Convention

L'un ou les deux Propriétaires pourra(ont) librement décider de résilier la Convention, pour motif d'intérêt général le justifiant, moyennant un préavis d'au moins six mois avant l'effectivité de la résiliation.

La décision de résiliation sera adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par correspondance électronique permettant de donner une date et une heure certain à son envoi par l'un ou les deux Propriétaires et à sa réception par l'Occupant.

La résiliation pour motif d'intérêt général donnera lieu à indemnisation en faveur de l'Occupant, du seul préjudice direct et certain en résultant, devant obligatoirement tenir compte de l'absence de certitude quant à la réalisation de bénéfices par l'Occupant.

Cette indemnisation sera égale :

- À trente pour cent de l'excédent d'exploitation annuel, obtenu par la soustraction entre la moyenne des recettes et des charges réellement constatées par l'Occupant depuis l'entrée en vigueur de la Convention ;
- Dans la limite de cinq années ou dans la limite de la durée restant à courir de la Convention si cette dernière est inférieure à cinq ans au moment de la résiliation.

Article 22 Résiliation pour faute de l'Occupant

La résiliation pourra être résiliée pour faute de l'Occupant en cas de manquements graves et/ou en cas de manquements répétés de l'Occupant à ses obligations et/ou dans les cas particuliers suivants :

- En cas de cession non autorisée de la Convention ;
- En cas de manquement grave ou répété à la réglementation sociale et/ou environnementale ;
- En cas de retard de paiement de plus de six mois d'une mensualité de la redevance, après relance d'un ou des deux Propriétaires restée infructueuse ;
- En cas de retard de paiement de trois mensualités de la redevance sur une année ou en cas d'absence répétées de paiement de plusieurs mensualités de la redevance sur plusieurs années.

La résiliation sera précédée d'une mise en demeure, exposant les motifs de la résiliation envisagée et laissant à l'Occupant un délai de quinze jours calendaires, sauf urgence appréciée par les Propriétaires justifiant un délai plus court, pour formuler ses observations.

Les Propriétaires percevront une indemnisation de leur préjudice, égal à 20 % du montant de la redevance annuelle, révisé le cas échéant, multiplié par le nombre d'années restant à courir de la Convention, dans la limite de cinq ans.

Article 23 Fin de la Convention

Un an avant le terme de la COT, les Parties se rencontreront afin de rediscuter les conditions de fin de la COT. Ils pourront notamment convenir, en fonction des règles juridiques en vigueur à la date de fin du contrat, applicable à la COT :

- de la prolongation de l'exploitation de l'installation conformément à l'article 4,
- du démantèlement de tout ou partie de l'installation avec remise en état du sol et du sous-sol aux frais de l'Occupant,
- du transfert de propriété de l'installation aux Propriétaires à l'issue de la durée de la COT.

Lorsque la décision de transfert de propriété des Propriétaires intervient dans le cadre de l'échéance normale de la Convention, ce transfert de propriété est réalisé à titre entièrement gratuit.

Lorsque la décision des Propriétaires intervient dans le cadre de l'échéance anticipée de la Convention, ce transfert de propriété est réalisé moyennant le paiement d'une indemnité en faveur de l'Occupant, égale à la valeur non amortie des investissements réalisés et fixée d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut, à dire d'expert nommé par les Parties.

Les Parties organiseront entre elles les modalités de cession de l'Installation en faveur des Propriétaires et rédigeront les actes idoines entre eux en temps utile.

Aucune obligation de reprise du personnel mobilisé par l'Occupant au titre de l'exploitation, de l'entretien, de la maintenance ou encore du gros entretien renouvellement de l'Installation, ne pèsera sur les Propriétaires.

Fait à Sougy,

En Trois exemplaires originaux

Le

Pour la CCBL



Le Président,

Thierry BRACQUEMOND

Pour la Commune



Le Maire,

Eric DAVID

Pour la société

Annexes à la Convention

Annexe n° 1. Plan et photographies des parties du parking faisant l'objet de la Convention

Annexe n° 2. Offre globale de l'Occupant