Approuvé le 16 Décembre 2024

PROCES VERBAL – CONSEIL MUNICIPAL DU 25 Novembre 2024

Heure : 18h45
La séance démarre à 18h47

Président de séance : Bernard BREIL, Maire
Secrétaire de séance : Hélène MARTY
Auxiliaire : Marjorie ANDREU

Présents : Bernard Breil, Marie-Hélène Boyer, Hélène Marty, Philippe Lannes, Patrick Izard, Michel Anric, Sylvie Thomas, Sophie Bonnery, Thierry Paraire, Jean-François Imbert, Bernard Saigné, Jessica Journet, Virginie Tomasello,

Absents excusés: Stéphane Prieto, Fanny Gusothein, Marilyne Cros, Lisa Guitard, Karim Chaib, Vincent Cahusac,

Procuration: Fanny Gusothein donne procuration à Marie-Hélène Boyer, Marilyne Cros donne procuration à Thierry Paraire, Lisa Guitard donne procuration à Philippe Lannes, Karim Chaib donne procuration à Bernard Saigné,

Quorum: 13 présents, 4 procuration. Quorum atteint.

Les absents et procurations sont indiqués en début de séance

SCRUTIN PUBLIC

M. le Maire demande aux conseillers à ce que la désignation du secrétaire de séance ne se fasse pas à scrutin secret. A l'unanimité les élus votent en faveur de cette demande.

M. le Maire propose Hélène Marty comme secrétaire de séance, et Marjorie Andreu en tant qu'auxiliaire du secrétaire de séance. A l'unanimité les élus votent en faveur de ces demandes.

1- Approbation du procès-verbal du dernier conseil municipal

2- Examen des objets de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme préalable au lancement de la procédure

3- Création et suppression de poste : évolution de la carrière d'agents communaux de différents services et filières

4- Promesse d'occupation temporaire constitutive de droits réels – implantation d'installations photovoltaïques en toiture de biens communaux

5- Conventions de mises à disposition du domaine public dans le cadre de déploiement de la fibre optique – SYADEN

6- Achat du presbytère – avis du Service des Domaines

7- Subvention exceptionnelle pour le Groupement d'œuvre Sociale du Personnel Communal

8- Questions Diverses

9- Informations

DELIBERATIONS ADOPTEES

1- Approbation du procès-verbal du dernier conseil municipal
Décision : Approuvé

2- Examen des objets de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme préalable au lancement de la procédure

Décision : Voté

3- Création et suppression de poste : évolution de la carrière d'agents communaux de différents services et filières

Décision : Voté

4- Promesse d'occupation temporaire constitutive de droits réels – implantation d'installations photovoltaïques en toiture de biens communaux
Décision : Voté

5- Conventions de mises à disposition du domaine public dans le cadre de déploiement de la fibre optique – SYADEN

Décision : Voté

6- Achat du presbytère – avis du Service des Domaines

Décision : Voté

7- Subvention exceptionnelle pour le Groupement d'œuvre Sociale du Personnel Communal
Décision : Voté

DOCUMENTS AFFERENTS AUX DELIBERATIONS

1-Approbation du compte rendu du dernier conseil municipal – PV du 21 Octobre 2024 (trop lourd pour être ajouté et qui peut être consulté au panneau ou sur le site internet de la commune).

4- Promesse d'occupation temporaire constitutive de droits réels – implantation d'installations photovoltaïques en toiture de biens communaux

PROMESSE DE CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE CONSTITUTIVE DE DROIT RÉELS

En vue de l'implantation d'une installation photovoltaïque en toiture

ENTRE :

La Commune ….dont le siège social est sis XXXXXXX représentée par Madame / Monsieur XXXXXX Président/ Maire , ayant obtenu du Conseil communautaire / Conseil municipal l'autorisation de signer la présente, dans les conditions définies par la délibération du[DATE]

Ci-après dénommée le « Promettant Bailleur » ;

ET

La société ECA

Ci-après dénommée le « Bénéficiaire Occupant » ;

Ci-après dénommés les « Parties » ou individuellement une « Partie » ;

Table des matières

PRÉAMBULE 4

ARTICLE 1. OBJET 5

ARTICLE 2. DÉSIGNATION 7

ARTICLE 2.1 Le site - identification de l'immeuble 7

ARTICLE 2.2 Division en volume 7

ARTICLE 3. DURÉE8

ARTICLE 3.1 DURÉE DE LA PROMESSE 8

ARTICLE 3.2 DURÉE DE LA COT8

ARTICLE 4 - CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA COT 9

ARTICLE 4.1 : Responsabilités du bénéficiaire occupant 9

ARTICLE 4.2 : Responsabilités du Promettant bailleur 9

ARTICLE 5 - DESTINATION - ENGAGEMENT D'UTILISATION 10

ARTICLE 6. CONDITIONS SUSPENSIVES DE LA PROMESSE 11

ARTICLE 6.1 conditions suspensives au profit du Bénéficiaire Occupant 11

ARTICLE 6.2 conditions suspensives au profit du Promettant Bailleur 11

ARTICLE 6.3 levée d'option à l'issue de la promesse 11

ARTICLE 7. AUTORISATIONS CONSENTIES AU BÉNÉFICIAIRE OCCUPANT 12

ARTICLE 7.1. AU COURS DE LA PROMESSE 12

ARTICLE 7.2. APRÈS LA LEVÉE DES CONDITIONS SUSPENSIVES 13

ARTICLE 8. ETAT DES LIEUX 13

ARTICLE 9. PROPRIÉTÉ DES AMÉLIORATIONS ET CONSTRUCTIONS 14

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DU PROMETTANT BAILLEUR AU COURS DE LA COT 14

ARTICLE 11. OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE OCCUPANT AU COURS DE LA COT 15

ARTICLE 12. REDEVANCE - INDEXATION AU COURS DE LA COT 15

ARTICLE 12.1. Conditions générales 15

ARTICLE 12.2. Montant de la redevance 16

ARTICLE 12.3. Indexation de la redevance 16

ARTICLE 13. IMPÔTS ET CHARGES 16

ARTICLE 14. INDEMNISATION DES PERTES D'EXPLOITATION 16

ARTICLE 15. INFORMATIONS ET CONTRÔLES 17

ARTICLE 16. RESPONSABILITÉS 17

ARTICLE 17. ASSURANCES 17

ARTICLE 18 RÉSILIATION 18

ARTICLE 18.1 Résiliation pour motif d'intérêt général 18

ARTICLE 18.2 Résiliation pour faute 19

ARTICLE 18.3 Résiliation à la demande du Bénéficiaire Occupant 20

ARTICLE 18.4. Modalités de résiliation en cas de financement du projet auprès d'un établissement bancaire 21

ARTICLE 19. FIN DE CONTRAT 21

ARTICLE 20. CESSION DE LA PROMESSE 21

ARTICLE 21. LOI APPLICABLE - RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS 22

ARTICLE 22. NULLITÉ D'UNE STIPULATION 23

ARTICLE 23. DROITS RÉELS ET SERVITUDES 23

ARTICLE 24. DÉCLARATIONS 23

ARTICLE 25. DÉCLARATION AU TITRE DES DONNEES PERSONNELLES 23

ARTICLE 26. NOTIFICATIONS - MISES EN DEMEURE 24

ARTICLE 27. ÉLECTION DE DOMICILE 25

ANNEXES 26

ANNEXE 1. Délibération de l'organe délibérant de la commune approuvant la signature de la présente convention par le Promettant Bailleur 27

ANNEXE 2. Pouvoir du signataire pour le Bénéficiaire Occupant 28

ANNEXE 3. Fiche descriptive du site 29

ANNEXE 4. Servitudes légales, administratives et conventionnelles Répartition des coûts des études 32

ANNEXE 5. État des lieux à la signature de la promesse de Convention d'Occupation Temporaire 33

PRÉAMBULE

La Communauté de communes Piège Lauragais Malepère (CCPLM) et les 38 communes qui la composent, sont engagées dans une politique locale de l'énergie très ambitieuse. Celle-ci vise à la fois à réduire de manière importante la consommation d'énergie et à accroître la production d'énergie locale à partir de ressources renouvelables, stratégie réaffirmée à travers le Plan Climat Air Énergie Territorial et la charte de cadrage des projets de production d'énergie renouvelable.

A travers son programme d'actions, les élus de la Communauté de Communes ont souhaité accompagner le développement de l'énergie solaire photovoltaïque sur les bâtiments et le foncier publics. Des pré-études technico-économiques ont été menées à l'été 2022 sur l'ensemble de toitures publiques du territoire.

Dans ce cadre, une procédure d'appel à manifestation d'Intérêt (AMI), conforme aux dispositions de l'article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques dans sa rédaction issue de l'article 3 de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, a été initiée par la CCPLM le 26 septembre 2023 après délibération de l'ensemble des propriétaires de bâtiments, dont XXXXXXXXX XXXXX, pour la participation à cet AMI.

Cette procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité, a permis aux candidats potentiels pour l'équipement des 41 toitures publiques des communes identifiées, de se manifester.

Le groupement ECA / Enercoop Languedoc Roussillon a candidaté le 5 janvier 2024.

Au terme de la procédure, le groupement ECA / Enercoop Languedoc Roussillon a été sélectionné par la CCPLM, ce qui a été acté par une délibération de l'EPCI en date du 5 avril 2024.

XXXXXXX XXXX, promettant, compte tenu de sa participation à l'AMI acté par une délibération en date du XXXX peut donc délivrer au bénéficiaire une convention d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels prévue aux articles L. 1311-5 et suivants du code général des collectivités territoriales portant sur un volume situé au dessus de la toiture XXXXXX en vue de réaliser une centrale photovoltaïque.

ECA, le bénéficiaire est une structure locale dont le capital est constitué d'épargne citoyenne, exerce une activité de développement, réalisation et exploitation d'installations de production d'électricité à partir des énergies renouvelables.

Afin de réaliser les études préalables à l'autorisation de la centrale photovoltaïque, les Parties sont convenues de conclure la présente promesse de convention d'occupation temporaire (ci-après la « Promesse »). L'installation photovoltaïque (ci-après la « Centrale ») comprend de manière exhaustive les éléments suivants :

- Le système d'intégration des modules photovoltaïques venant se fixer sur les structures et les modules photovoltaïques ;

- Les appareils électriques nécessaires au fonctionnement de la Centrale (câblage, onduleurs, boîtiers de découplage et de livraison...), ainsi que le raccordement jusqu'au réseau public de distribution d'électricité.

Le coût de réalisation de la Centrale, est à la charge du Bénéficiaire Occupant.

C'est dans ce cadre que les Parties ont consenti à la présente promesse (ci-après la « Promesse »), de la manière qui suit :

ARTICLE 1. OBJET

La présente Promesse a pour objet de définir les conditions de mise à disposition d'un volume, "le volume", situé au-dessus de la toiture du site, ci-après le « Site », par le Promettant Bailleur au Bénéficiaire Occupant, sous les conditions ci-après relatées en vue de son occupation privative et temporaire nécessaire pour l'implantation et l'exploitation de la Centrale photovoltaïque.

Pour les besoins de ce projet, le Bénéficiaire Occupant de la promesse doit procéder aux études financières, administratives et techniques visant à confirmer l'intérêt, la faisabilité et la rentabilité de l'exploitation de la Centrale et obtenir les autorisations nécessaires (ci-après les « Études de faisabilité »).

Les Parties se sont donc entendues sur les termes de la présente Promesse sous conditions suspensives et de la convention d'occupation temporaire une fois l'option levée (ci-après la « COT »), dont l'objet est de :

- définir le périmètre des Études de faisabilité, celles-ci nécessitant une mise à disposition du Site par le Promettant Bailleur ;

- définir les conditions suspensives déterminantes à la réalisation du Projet, lesquelles, une fois levées, conduiront à la signature de la COT ;

- définir les conditions principales de la COT qui sera conclue entre les Parties.

La présente Promesse a ainsi pour objet de définir les droits et obligations des Parties avant la levée des conditions suspensives, puis les dispositions générales de l'occupation du volume décrit à l'article 2 une fois les conditions suspensives levées par le Bénéficiaire Occupant. Cette Promesse fera donc l'objet d'une réitération par acte notarié une fois ces conditions suspensives levées aux mêmes clauses et conditions.

L'emprise définitive objet de la COT sera déterminée à l'issue d'une opération descriptive de Division en Volume (EDDV) visant à identifier le volume occupé par l'occupant au-dessus de la toiture du bâtiment identifié à l'article 2.

Cette mise à disposition au profit du Bénéficiaire Occupant doit permettre la mise en place, le raccordement et la mise en service, l'exploitation et la maintenance de la Centrale raccordée au réseau public de distribution de l'énergie.

Le Bénéficiaire Occupant procédera, pour son propre compte, à la réalisation de l'ensemble des analyses et études nécessaires à la mise en place de la Centrale après obtention de toutes autorisations administratives.

La convention portera également, comme élément accessoire indispensable, sur tout droit de passage, ou servitudes ainsi que tout élément de comptage nécessaire au raccordement des installations au réseau public de distribution (Annexe 4)

Le Bénéficiaire Occupant procédera, pour son propre compte et à ses frais, à l'ensemble des demandes nécessaires (à l'occupation de voirie, à la mise en place, au raccordement et à la mise en service de la Centrale), sans qu'il ne soit nécessaire de solliciter préalablement l'autorisation du Promettant Bailleur.

Le cas échéant rajouter :

La spécificité du Site, Etablissement Recevant du Public (ERP), pourra nécessiter pour certaines demandes l'approbation du Promettant Bailleur après consultation des services concernés.

ARTICLE 2. DÉSIGNATION

ARTICLE 2.1 Le site - identification de l'immeuble

Le site est constitué par L'immeuble sis [adresse], à usage de [affectation du bâtiment], dont les références cadastrales sont :

Commune Section Numéro

ARTICLE 2.2 Division en volume

Afin de formaliser la constitution de droits réels uniquement sur le volume correspondant à l'installation photovoltaïque, les parties sont convenues de faire réaliser par géomètre expert une fois les conditions suspensives levées, une division en volume visant à isoler le volume objet de la présente convention au dessus de la toiture de l'immeuble identifié en 2.1.

Les frais de réalisation de cet état descriptif seront à la charge du bénéficiaire.

La présente promesse de COT vise uniquement le volume issu de la division en volumes susmentionnée, sur l'assiette foncière définie ci-dessus.

Il est expressément convenu que la mise à disposition ne comprend pas la structure qui supporte la toiture, ni les gaines et réseaux qui l'entourent, qui restent la propriété du promettant et de sa responsabilité exclusive.

Cependant si, en dehors de la zone louée, des travaux préalables sont nécessaires à la bonne réalisation de l'installation photovoltaïque (renforcement de charpente, désamiantage, reprise d'étanchéité, déplacement de cheminée, etc.) il est entendu que ces travaux sont à la charge du promettant conformément à l'accord donné par celui ci aux conditions de l'AMI par délibération de XXXXXXX[Commune] en date du [XXXXX].

Par ailleurs, la présente convention inclut

- La mise à disposition par le promettant d'un espace mural approprié, situé [description], destiné à héberger les onduleurs et compteurs de l'installation photovoltaïque ;

- La création des servitudes nécessaires à la réalisation du projet (Annexe 4).

ARTICLE 3. DURÉE

ARTICLE 3.1 DURÉE DE LA PROMESSE

La Promesse est signée pour une durée (le « Délai ») de CINQ (5) ANS à compter de la dernière signature. Le Bénéficiaire Occupant peut lever l'option à tout moment durant ce Délai.

Le Délai pourra être prorogé d'un commun accord entre les Parties pour une durée de DEUX (2) ANS par lettre recommandée avec accusé de réception à destination du Promettant Bailleur au moins SIX (6) MOIS avant l'expiration du délai.

Si, à l'issue du délai, le Bénéficiaire Occupant n'a pas levé l'option dans les conditions décrites ci-après à l'article 6, la Promesse sera automatiquement caduque sans aucune mise en demeure ni formalité, et les Parties seront déliées de toute obligation réciproque sans indemnisation de part ni d'autre.

ARTICLE 3.2 DURÉE DE LA COT

À son échéance et une fois la COT entrée en vigueur dans les conditions de l'article 6, la COT sera conclue pour une durée de VINGT-CINQ (25) ans à compter de la levée d'option. Cette durée inclut une période de 6 mois à 1 an de construction avant la mise en service de la Centrale, et une période de 6 mois à 1 an de démantèlement.

La COT, une fois entrée en vigueur, ne pourra être prolongée par tacite reconduction.

Toutefois conformément au règlement de l'AMI, 2 ans avant la fin de la durée de 25 ans, les parties conviennent de se retrouver pour décider d'une éventuelle prolongation de la COT et des conditions de cette prolongation.

Aucune prorogation ou reconduction conventionnelle ne pourra conduire à ce que la durée totale de la COT excède 70 ans conformément à l'article L.1311-5 du Code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 4 - CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA COT

ARTICLE 4.1 : Responsabilités du bénéficiaire occupant

Le Bénéficiaire Occupant est responsable de la conception du projet technique et de sa mise en œuvre. Il est seul responsable de l'exploitation et du fonctionnement des installations. Il s'engage à prendre toutes garanties nécessaires au respect de l'environnement, du patrimoine, de la sécurité et notamment de la réglementation sur la sécurité incendie éventuellement applicable au Site.

La Centrale sera conçue, réalisée et exploitée dans les Règles de l'Art et en conformité avec toutes les normes et tous les règlements en vigueur applicables.

Le Bénéficiaire Occupant s'engage à :

- faire procéder pendant toute la durée de son occupation des Biens à un contrôle annuel des installations ;

- à respecter les recommandations des commissions de sécurités départementales ;

- à transmettre annuellement au Promettant Bailleur un rapport de maintenance et de contrôle de l'installation établi par ses soins ;

- à transmettre ces documents selon le mode d'envoi choisi par le Bénéficiaire Occupant et qui peut évoluer (par mail, ...).

ARTICLE 4.2 : Responsabilités du Promettant bailleur

Conformément au point 5 du dossier de réponse à l'AMI, et au règlement de consultation de celui-ci, il est rappelé que les éventuels "travaux annexes" nécessaires, qui seraient déterminants pour que l'installation en toiture puisse aller à terme mais non directement liées au projet, seront à la charge du Promettant bailleur.

Ces travaux annexes, seront :

- Travaux de désamiantage en toiture (dépose de plaques amiantées + installation nouvelle couverture),
- Travaux de renforcement de structure,
- Reprise d'étanchéité des toitures terrasses.

D'autres travaux annexes pourront être demandés aux Promettants Bailleurs pour permettre l'aboutissement de l'installation photovoltaïque, dont notamment :

- Réfection de pan(s) de toiture non équipé(s) par des panneaux photovoltaïques,
- Réfection de toiture en bac acier isolé type panneaux sandwich (surcoût lié à l'isolant),
- Tout autres travaux demandés par le Promettant Bailleur.

Les études de faisabilité permettront de connaître notamment la nature et le chiffrage de ces travaux.

Ces éléments seront transmis au Promettant Bailleur et permettront éventuellement à celui- ci de solliciter une opération de mutualisation des frais liés à ces travaux auprès de la CCPLM.

ARTICLE 5 - DESTINATION - ENGAGEMENT D'UTILISATION

Il est expressément entendu que le Bénéficiaire Occupant a seul la qualité de maître d'ouvrage des travaux réalisés sur le Site pour les besoins exclusifs de la Centrale qu'il projette de mettre en œuvre sur le Site.

Le Bénéficiaire Occupant est seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la bonne exécution des travaux que pour prononcer la livraison et la mise en service de la Centrale.

Dans tous les cas, le Bénéficiaire Occupant exploitera sous sa responsabilité et à ses risques et périls la Centrale, et fera son affaire de l'obtention et du maintien de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation et plus généralement de toutes les règlementations applicables ou à venir.

Durant les travaux d'implantation et de construction, le Bénéficiaire Occupant autorisera en tant que de besoin un représentant du Promettant Bailleur à être destinataire des informations de l'état d'avancement du chantier (réunions de chantier par exemple) pour s'assurer que les conditions de réalisation de l'ouvrage et de son insertion dans le Site et dans l'environnement sont respectées.

Comme dit précédemment, il est rappelé que le Bénéficiaire Occupant fera son affaire des travaux et installations électriques nécessaires en vue d'assurer le raccordement des modules photovoltaïques jusqu'au domaine public pour lequel le Bénéficiaire Occupant devra préalablement s'être assuré du cheminement et de l'obtention préalable de l'accord du Promettant Bailleur sur le tracé.

Tout au long de la durée de la Promesse et de la COT, il s'engage en outre à ne pas endommager le site.

ARTICLE 6. CONDITIONS SUSPENSIVES DE LA PROMESSE

ARTICLE 6.1 Conditions suspensives au profit du Bénéficiaire Occupant

La présente promesse est signée et acceptée sous les conditions suspensives cumulatives suivantes :

- Obtention par le Bénéficiaire Occupant de toutes les autorisations qui sont nécessaires pour permettre l'installation de l'équipement photovoltaïque ainsi que la réalisation des travaux et aménagements de raccordement et l'exploitation de l'équipement dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de sa signature ;
- Obtention d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, purgé de tout recours ;
- Que le Promettant Bailleur ait effectué les travaux annexes si nécessaires ;

- Une fois l'ensemble des études de l'opération Energie pour Toi(t) et Moi réalisées par le Bénéficiaire occupant, que l'installation de la toiture susmentionnée ne mette pas en péril la viabilité économique de l'ensemble du projet (cf. p.7 ch.1.2.1 du règlement de la consultation AMI) ;

- Signature entre le Bénéficiaire Occupant et l'exploitant du réseau d'un contrat de raccordement de l'équipement au réseau public ;

- Obtention du financement de l'opération.

ARTICLE 6.2 Conditions suspensives au profit du Promettant Bailleur

La présente promesse est signée et acceptée sous la condition suspensive suivante :

- le montant des travaux annexes à la charge du Promettant Bailleur ne devra pas représenter une charge manifestement disproportionnée par rapport à la valeur du bâtiment.

ARTICLE 6.3 Levée d'option à l'issue de la promesse

Toute levée d'option suffit à former la Convention d'occupation précaire et les Servitudes définitivement, à sa date et en son lieu, cette formation n'étant pas repoussée à la signature d'un acte en la forme notariée.

Pour informer le Promettant Bailleur de toute levée d'option, le Bénéficiaire Occupant lui adresse une lettre recommandée avec avis de réception (LRAR), à l'adresse indiquée dans les présentes. L'information est réputée donnée lors de la première présentation de la LRAR.

A cette occasion, le Bénéficiaire Occupant précise les surfaces et volumes pris à Bail, ainsi que leur localisation, par exemple au moyen d'un plan sur la base de l'état descriptif de division en volumes réalisé afin de permettre une identification précise desdites surfaces pour la signature de la COT.

S'agissant de l'option de Servitude(s), s'il l'exerce, le Bénéficiaire Occupant indique aussi au Promettant Bailleur, à cette occasion, le nombre et l'objet des Servitudes retenues, ainsi que l'assiette de leur exercice.

A l'occasion de cette information, le Bénéficiaire Occupant donne rendez-vous au Promettant Bailleur en une Etude notariale pour réitération.

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

Si les services de la collectivité sont en mesure de rédiger un acte sous forme administrative :

Les parties requièrent M., Mme, le Maire, le (la) Président (e) de XXXXXX (cela doit être le plus haut dignitaire de la collectivité, Maire pour les Communes, Maire Président de la CC, etc.) soussigné d'authentifier la présente convention afin d'en permettre la publication au fichier immobilier de XXXXXXXXXXXX.

ARTICLE 7. AUTORISATIONS CONSENTIES AU BÉNÉFICIAIRE OCCUPANT

Dès à présent, le Promettant Bailleur consent au Bénéficiaire Occupant les pouvoirs et autorisations à l'effet de :

ARTICLE 7.1. AU COURS DE LA PROMESSE

- Procéder à toutes études, investigations et diagnostics qui seraient nécessaires sur le Site. Les études de faisabilité sont énumérées ci-dessous :
  - étude du gisement solaire du site et de la faisabilité technique ;
  - étude de la faisabilité du raccordement électrique au réseau public d'électricité ;
  - diagnostic des éléments structurels du Site (charpente, structure,..).
- Dépôt de toutes demandes d'autorisations administratives ou toutes autres autorisations nécessaires qu'impliquent la réalisation, la construction et l'exploitation des Installations :
  - préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations électriques nécessaires à la construction et à l'exploitation de la Centrale,
  - obtention de toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires (permis de construire, déclaration préalable,...) purgées de tout recours,
  - obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires purgées de tout recours,
  - obtention de l'autorisation d'exploiter une installation de production d'électricité ;
- vérification de la viabilité financière du projet tenant notamment compte du régime économique en vigueur et des conditions de construction et d'exploitation ;
- Etablir toutes servitudes nécessaires à la bonne exploitation de la Centrale (accès, passages, réseaux...) ;
- Procéder à l'affichage sur le Site de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du Projet et ce, en conformité avec la réglementation applicable.

Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le Promettant Bailleur s'engage à transmettre toute information qu'il détient et/ou à signer dans le délai maximum de trente (30) jours toute demande qui lui en sera faite par le Bénéficiaire Occupant.

ARTICLE 7.2. APRÈS LA LEVÉE DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Sur la base de la qualité technique du Projet présenté et après levée de la condition suspensive relative à l'urbanisme, le Promettant Bailleur ne pourra plus refuser tout ou partie du projet (installation de la centrale et création des servitudes associées) pour quelques causes que ce soit.

Le Bénéficiaire Occupant informe le Promettant Bailleur de la date de mise en service effective de l'Installation qui démarrera le délai d'exploitation.

Pendant la période de travaux, les abords (extérieurs) et l'accès du chantier seront maintenus par le Bénéficiaire Occupant dans le meilleur état possible, et remis en état après travaux. Le Bénéficiaire Occupant assurera la sécurité de son chantier et de ses abords conformément à la réglementation. Le Bénéficiaire Occupant tiendra compte des spécificités du Site et des éventuelles préconisations liées à la qualité d'ERP du site tout au long de la durée de la COT.

Le Bénéficiaire Occupant est responsable de la protection de ses ouvrages. Il s'engage à souscrire toutes les assurances nécessaires à la réalisation des travaux et le cas échéant, tout gardiennage qui s'avérerait nécessaire.

ARTICLE 8. ETAT DES LIEUX

Le Bénéficiaire Occupant prendra le Site dans l'état où il se trouvera à la date de son entrée en jouissance (date de levée d'option) sous réserve des éventuels travaux à la charge du Promettant Bailleur (Article 4.2).

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

Au moment de la prise de possession, un procès-verbal d'état des lieux (Annexe n°5) est dressé contradictoirement entre le Promettant Bailleur et le Bénéficiaire Occupant et à la demande de la partie la plus diligente.

Un état des lieux contradictoire est dressé, dans les mêmes conditions, lors du départ du Bénéficiaire Occupant pour quelque cause que ce soit.

Ces états des lieux sont à la charge financière du Bénéficiaire Occupant s'il souhaite le faire réaliser par huissier.

ARTICLE 9. PROPRIÉTÉ DES AMÉLIORATIONS ET CONSTRUCTIONS

Le Promettant Bailleur déclare être propriétaire ou gestionnaire habilité de l'immeuble identifié au point 12 de la présente Promesse.

Tous les travaux, ouvrages, installations et aménagements réalisés par le Bénéficiaire Occupant dans le volume loué et l'emprise des servitudes consenties resteront de la seule propriété de ce dernier jusqu'à l'expiration normale, prorogée ou anticipée de la COT.

A l'expiration de la COT dans les conditions prévues à l'article 19 et selon l'option retenue par le Promettant Bailleur, les ouvrages, installations et aménagements réalisés par le Bénéficiaire Occupant seront démontés par ce dernier à ses propres frais ou transférés au Promettant Bailleur dans les conditions prévues dans la COT.

Le Bénéficiaire Occupant constituera, sous sa seule responsabilité, les provisions nécessaires pour démanteler le cas échéant les installations et, pour remettre les Biens dans un état similaire à son état initial.

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DU PROMETTANT BAILLEUR AU COURS DE LA COT

Le Promettant Bailleur garantit au Bénéficiaire Occupant la jouissance paisible du site et de tous droits qui en sont l'accessoire une fois les conditions suspensives levées.

Pendant le cours de la COT, et sous réserve des précisions suivantes, le Promettant Bailleur s'interdit d'intervenir de quelque manière que ce soit sur la Centrale et ses accessoires (aménagements de son raccordement, câbles, panneaux, outils de comptage, etc.) et plus généralement sur les constructions, ouvrages, installations ou améliorations réalisés par le Bénéficiaire Occupant sur les Biens.

Le Promettant Bailleur garantira la jouissance paisible des biens loués au Bénéficiaire Occupant.Il s'engage à ne pas accorder, même à titre gratuit, de nouvelle mise à disposition, concession ou de nouveaux baux, promesses, servitudes, hypothèque ou tout autre acte pouvant porter atteinte aux droits que le Bénéficiaire Occupant tire des présentes, ainsi que ceux qui lui sont promis (convention et servitudes).

Il s'engage à ne rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire aux intérêts du Bénéficiaire Occupant et/ou de son projet.

ARTICLE 11. OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE OCCUPANT AU COURS DE LA COT

La mise en service et l'exploitation de la Centrale et de ses accessoires ainsi que plus généralement la réalisation de travaux et aménagements de raccordement au réseau public devront avoir lieu conformément aux normes, règles de l'art et prescriptions réglementaires et obligations résultant des autorisations d'urbanisme.

Le Bénéficiaire Occupant s'engage, pendant toute la durée de la Convention, à se conformer aux lois et règlements en vigueur en ce qui concerne notamment l'environnement, la voirie, l'hygiène, les conditions de travail, la sécurité etc....

Le Bénéficiaire Occupant s'engage à respecter les lois et règlements établis par les autorités compétentes existantes et à venir, notamment ceux liés à la prévention contre le risque d'incendie, pendant toute la durée de la Convention.

Le Bénéficiaire Occupant s'engage à maintenir la Centrale en bon état d'entretien et à assurer les travaux d'entretien nécessaires, ainsi que le remplacement de tous éléments, de manière qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, causer un dommage au Site et/ou à ses avoisinants.

ARTICLE 12. REDEVANCE - INDEXATION AU COURS DE LA COT

ARTICLE 12.1. Conditions générales

En application de l'article L. 2125-3 du CG3P, la redevance due pour l'occupation du domaine public tient compte des avantages de toute natures procurés au titulaire de l'autorisation.

La COT est donc consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle payable au Promettant Bailleur, à terme échu, au plus tard le 31 janvier de l'année suivant la date de mise en service. La première redevance sera donc payée, si la Centrale est mise en service en année N, au plus tard le 31 janvier de l'année N+1.

Par « date de mise en service » on entend la date à laquelle la Centrale injecte les premiers kilowattheures dans le Réseau Public de Distribution.

ARTICLE 12.2. Montant de la redevance

Conformément aux conditions prévues à l'AMI, le Bénéficiaire Occupant s'engage à verser un loyer annuel au Promettant Bailleur à compter de la mise en service industrielle de la Centrale d'une valeur indicative de :

0.6 euros /m2 de panneau installé en offre de base

ou bien de

0.4 euros /m2 de panneau installé avec du matériel français ou européen.

Toutefois, conformément aux conditions prévues à l'AMI et dans une logique de péréquation, ce montant devra être identique pour l'ensemble des projets concernés par l'opération et pourra être ajusté suite aux résultats des études de faisabilité, sous réserve d'atteindre l'équilibre économique de l'ensemble de l'opération, et en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés par l'AMI.

ARTICLE 12.3. Indexation de la redevance

La redevance sera revalorisée annuellement selon le même mode d'indexation que celui figurant au contrat d'achat de lélectricité produite.

ARTICLE 13. IMPÔTS ET CHARGES

Tous les impôts ou taxes, actuels ou futurs, relatifs à la Centrale et à l'activité du Bénéficiaire Occupant sont à sa charge.

Le Bénéficiaire Occupant souscrit à son compte l'ensemble des abonnements en énergie, télécommunications et fluides nécessaires à l'exploitation et acquittera régulièrement les primes et cotisations.

La redevance fixée à l'article 12 sera à ce titre perçue nette de ces impôts, contributions et charges à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location qui sont et demeureront à la charge du Promettant Bailleur. Le remboursement ou le paiement le cas échéant de ces impôts, contributions et charges par le Bénéficiaire Occupant devra être effectué sous la forme d'un complément de redevance.

ARTICLE 14. INDEMNISATION DES PERTES D'EXPLOITATION

Pour le cas où une perte d'exploitation sera imputable directement ou indirectement au Promettant Bailleur, ce dernier devra s'acquitter après une mise en demeure restée infructueuse pendant dix (10)

jours d'une indemnité calculée comme suit - sans préjudice pour le Bénéficiaire Occupant de faire valoir son entier préjudice :

Production électrique journalière moyenne à la période concernée (kWh)

x

Tarif d'achat en vigueur (€ / kWh)

x

Nombre de jours de perte d'exploitation

ARTICLE 15. INFORMATIONS ET CONTRÔLES

Le Bénéficiaire Occupant a l'obligation d'informer, sans délai, le Promettant Bailleur de tout fait même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, dommage, détérioration, de nature à préjudicier au domaine mis à sa disposition.

Le Promettant Bailleur pourra solliciter à tout moment par écrit du Bénéficiaire Occupant toute information ou précision concernant le domaine mis à la disposition de la société de projet et les conditions d'exécution de la présente convention.

Le Bénéficiaire Occupant s'engage à y répondre dans un délai maximum de quinze jours (15 jours) sauf urgence.

ARTICLE 16. RESPONSABILITÉS

Le Bénéficiaire Occupant est responsable, tant à l'égard du Promettant Bailleur qu'à l'égard des tiers des dommages occasionnés par son activité.

ARTICLE 17. ASSURANCES

Pendant le Bail, le Bénéficiaire Occupant est le seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter du fait de l'exécution des travaux ainsi que de la présence de ses personnels et préposés liés à l'exploitation de la Centrale.

Le Bénéficiaire Occupant s'engage à souscrire toutes assurances nécessaires à son activité et à en justifier sur demande auprès du Promettant Bailleur.

Il devra notamment assurer sa responsabilité civile d'exploitant de la Centrale, assurer la Centrale contre les dommages qui pourraient lui être causés (incendie, explosions, dégâts des eaux et autres risques) et produire toute attestation mentionnant les risques et le montant des capitaux couverts, à première demande du Promettant Bailleur.

Ces assurances couvriront tous les travaux effectués par le Bénéficiaire Occupant et les éventuelles conséquences de ces travaux notamment sur les structures porteuses du ou des bâtiments.

Le Promettant Bailleur devra assurer sa responsabilité civile de propriétaire de l'Ensemble Immobilier et assurer l'Ensemble Immobilier contre les dommages qui pourraient lui être causés (incendie, explosions,

dégâts des eaux et autres risques) et produire toute attestation mentionnant les risques et le montant des capitaux couverts, à première demande du Bénéficiaire Occupant. Le Promettant Bailleur devra maintenir de telles assurances pendant toute la durée du Bail.

Ces assurances seront souscrites aux frais exclusifs du Promettant Bailleur.

Renonciation à recours :

Le Bénéficiaire Occupant et ses assureurs renoncent à tout recours et actions directs et indirects qu'ils pourraient exercer en cas de sinistre contre le Promettant Bailleur , son personnel et ses assureurs, et ce quelles que soient la nature, l'origine et l'importance des dommages en cas de sinistre par incendie, explosion, quelle qu'en soit la cause, gel ou dégât des eaux, vandalisme, refoulements d'égouts, dommages électriques et vol, sauf cas de malveillance et faute, ainsi, le Bénéficiaire Occupant s'engage à faire insérer ladite renonciation par ses assureurs dans ses polices.

De même, le Promettant Bailleur s'engage à faire insérer la même renonciation par ses assureurs dans ses polices. Ainsi, le Promettant Bailleur et ses assureurs renoncent à tous recours et actions directs et indirects qu'ils pourraient exercer en cas de sinistre contre le Bénéficiaire Occupant, son personnel et ses assureurs, et ce quelles que soient la nature, l'origine et l'importance des dommages en cas de sinistre par incendie, explosion, quelle qu'en soit la cause, gel ou dégât des eaux, vandalisme, refoulements d'égouts, dommages électriques et vol, sauf cas de malveillance et faute.

ARTICLE 18 RÉSILIATION

ARTICLE 18.1 Résiliation pour motif d'intérêt général

Le Promettant Bailleur peut résilier unilatéralement la COT pendant toute sa durée, pour tout motif d'intérêt général. Dans ce cas, le promettant bailleur devra justifier de manière circonstanciée le motif d'intérêt général invoqué.

Le promettant bailleur s'engage à notifier sa décision de résiliation à Bénéficiaire Occupant par lettre recommandée avec accusé de réception, en précisant les motifs d'intérêt général qui conduisent à cette résiliation.

Dans ce cas, la décision de résiliation ne prendra effet qu'à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la réception de la notification par le Bénéficiaire Occupant afin de permettre le démantèlement de la Centrale.

Le Bénéficiaire Occupant pourra prétendre à une Indemnité égale au montant de l'ensemble des frais qu'il a engagés aux fins de développement, de construction et d'exploitation de l'Équipement dans les limites de son amortissement.

Le Bénéficiaire Occupant pourra demander au Promettant Bailleur réparation pour le préjudice subi du fait de la résiliation anticipée de la COT. Pour ce faire, il adressera un mémoire de dédommagement au Promettant Bailleur. La détermination du préjudice tiendra compte des indemnités suivantes :

- Indemnités liées à l'intégralité de la perte de chiffres d'affaires pour les années restant à courir jusqu'à la date d'échéance de la COT ;

- Indemnité égale à la valeur non amortie de la construction de la Centrale ;

- Indemnités liées au remboursement anticipé des investisseurs et des établissements financiers ;

- Frais liés au démantèlement des installations ;

- Frais de démontage de la Centrale, le cas échéant ;

- Frais de pénalités liés à l'arrêt des contrats en cours avec les sociétés de maintenance, d'assurance.

A défaut d'accord, le montant du préjudice subi sera alors déterminé par un expert désigné par les deux parties et, à défaut d'un nouvel accord, par le Tribunal compétent, qui réalisera son analyse sur la base des éléments du présent article.

ARTICLE 18.2 Résiliation pour faute

En cas de manquement grave de l'une des Parties à ses obligations contractuelles, la Partie lésée pourra, après mise en demeure restée infructueuse pendant dix (10) jours, prononcer la résiliation pour faute de la COT.

La résiliation pour faute n'ouvre droit à aucune indemnité au profit de la Partie fautive.

La Partie lésée pourra rechercher la responsabilité de la Partie fautive en réparation des préjudices subis du fait des différents manquements relevés.

Il y aura faute du Bénéficiaire Occupant en cas de faute grave de celui-ci à l'une des obligations essentielles imposées par la COT, et notamment :

- En cas d'absence d'assurance ;

- En cas de dissimulation ou de falsification d'informations devant être communiquées au Promettant Bailleur ;

- Dans les cas où par incapacité, négligence ou mauvaise foi, le Bénéficiaire Occupant compromet l'intérêt général.

Dans ce cas, le Promettant Bailleur pourra résilier la COT dans les conditions suivantes :

- Mise en demeure du Bénéficiaire Occupant de se conformer à l'obligation litigieuse par lettre recommandée avec accusé de réception motivée.

- Le Bénéficiaire Occupant disposera d'un délai de 2 mois pour s'exécuter ou, s'il s'agit de travaux, prendre toutes dispositions nécessaires à l'accomplissement sans délai de ses obligations.

- A l'expiration de la mise en demeure, le Promettant Bailleur ne pourra résilier la COT qu'après l'échec d'une réunion de conciliation entre les parties, qui sera provoquée par le Promettant Bailleur dans un délai de 1 mois.

En cas de résiliation pour faute grave du Bénéficiaire Occupant, le Promettant Bailleur conserve l'option prévue à l'article 19 de faire libérer les lieux ou du transfert à son profit des installations du Projet. Aucune indemnité de quelque nature qu'elle soit ne pourra alors être réclamée au Promettant Bailleur.

ARTICLE 18.3 Résiliation à la demande du Bénéficiaire Occupant

La COT pourra être résiliée à la demande du Bénéficiaire Occupant en cas de réalisation de l'une des conditions suivantes :

- En cas d'évènements portant atteinte à l'équilibre économique prévisionnel du Projet ou d'impossibilité de mise en œuvre du Projet pour des raisons indépendantes de la volonté du Bénéficiaire Occupant (hausse conséquente des conditions de financement, défaut de signature du contrat d'achat de l'électricité avec EDF, non obtention du rapport de conformité du bureau de contrôle et/ ou du consuel, défaut de mise en œuvre du raccordement au réseau public d'électricité, perte ou remise en cause de subvention etc.).

- défaut de mise en œuvre du raccordement au réseau public d'électricité, perte ou remise en cause de subvention etc.).

- En cas d'annulation pour quelque cause que ce soit de l'autorisation administrative nécessaires à la construction et à l'exploitation de l'Installation Photovoltaïque et de ses accessoires ;

- En cas d'interdiction légale, réglementaire ou administrative d'exploiter l'installation photovoltaïque.

- En cas de l'arrêt définitif, total ou partiel, de l'exploitation de l'installation photovoltaïque, consécutivement à :

- une modification légale ou réglementaire affectant les autorisations, permis ou licences nécessaires à son exploitation ;

- la destruction importante des constructions/installations ayant été édifiées ;

- la destruction partielle ou totale du réseau de transport d'électricité, nécessitant une interruption longue de l'exploitation de la centrale photovoltaïque.

• ARTICLE 18.4. Modalités de résiliation en cas de financement du projet auprès d'un établissement bancaire

Dans le cas où le Bénéficiaire Occupant aurait, pour les besoins du financement de l'installation photovoltaïque, constitué des sûretés au profit de tiers ou souscrits toute forme de prêts auprès d'organismes de financement, la résiliation de la COT ne pourra avoir lieu quel que soit les cas exposés ci-dessus sous peine d'inopposabilité aux tiers bénéficiaires de sûretés, aux organismes de financement ou d'organisme de crédit-bail, avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la décision de résiliation aura été prise par le Bénéficiaire Occupant et signifiée à ces derniers. Si, à l'expiration de ce délai de deux mois, les titulaires de sûretés, organismes de financement ou de crédit-bail n'ont pas signifié au Bénéficiaire Occupant leur substitution pure et simple dans les obligations de ce dernier, le Bénéficiaire Occupant pourra poursuivre la résiliation amiable de la COT, le cas échéant, par voie d'avenant.

Pour le cas où des droits réels auraient été consentis au profit des tiers et autres organismes de financement, le Bénéficiaire Occupant devra alors rapporter la mainlevée des inscriptions.

ARTICLE 19. FIN DE CONTRAT

A la fin de la COT, pour quelque cause que ce soit la Centrale sera laissée en l'état sans garantie de fonctionnement et cédée Promettant Bailleur.

Néanmoins, le cas échéant, les Parties conviennent qu'à la fin du bail, elles pourront soit se rapprocher afin d'étudier les conditions d'un nouveau bail dans les conditions prévues à l'article 3.2, soit réaliser le démantèlement de la Centrale.

Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties qu'en cas de démantèlement de la Centrale, le démontage, le transport et le recyclage des panneaux seront à la charge du Bénéficiaire Occupant.

L'étanchéité sera conservée après ce démontage

ARTICLE 20. CESSION DE LA PROMESSE

Les conditions de la Promesse et de la COT ont été fixées dans l'Appel à manifestation d'intérêt dont le Bénéficiaire Occupant est lauréat. Ce dernier s'engage expressément à assurer personnellement les obligations qui en découlent ; en outre, tout changement susceptible de rompre ce caractère « intuitu personae » – notamment le changement de dénomination sociale, de nom commercial, d'enseigne ou de marque, modification des organes de direction ou de majorité dans le capital, cession, location, apport, etc. – devra être notifié préalablement à l'Entité publique, par lettre recommandé avec accusé de réception.

Le droit réel conféré par le titre, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ne peuvent être cédés qu'à une personne agréée par le Promettant Bailleur dans les conditions des articles R. 2122-19 et suivants du CG3P.

Les Parties sont convenues que la présente Promesse a potentiellement vocation à être cédée à une Société de Projet qui pourra être créée. Le Bénéficiaire Occupant sera co-actionnaire de cette Société de Projet. Celle-ci devra correspondre au mieux aux critères d'un projet citoyen selon la charte Energie Partagée : ancrage local, finalité non spéculative, gouvernance démocratique et engagement écologique.

Ainsi, le Promettant Bailleur agrée dès à présent la ou les personnes qui, en cas de substitution, deviendraient son cocontractant au titre de la Promesse ou de l'acte définitif dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.

De plus, dans l'éventualité de la disparition du Bénéficiaire Occupant, le Promettant bailleur accepte dès aujourd'hui sa substitution au bénéfice de la promesse et de l'acte définitif, de toute structure coopérative correspondant au mieux aux critères d'un projet citoyen selon la charte Energie Partagée : ancrage local, finalité non spéculative, gouvernance démocratique et engagement écologique.

En ce cas de substitution dans la qualité de Bénéficiaire Occupant, le Promettant Bailleur en est informé par LRAR, lui étant ainsi communiquées l'identité du nouveau Bénéficiaire Occupant et la date de la substitution.

La personne substituée est tenue de reprendre l'intégralité des engagements du Bénéficiaire Occupant, au titre de la Promesse et ceux pouvant résulter de toute levée d'option ultérieure de sa part.

ARTICLE 21. LOI APPLICABLE - RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS

La présente Promesse et la future COT sont soumises au droit français.

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

Tout différend relatif à la validité, à l'interprétation, à l'exécution, l'inexécution ou la résiliation de la présente convention sera porté devant le Tribunal Administratif compétent.

ARTICLE 22. NULLITÉ D'UNE STIPULATION

La nullité de l'une quelconque des stipulations résultant des présentes, pour quelque cause que ce soit, n'affectera pas la validité des autres stipulations quelles qu'elles soient, pour autant que l'économie générale de la présente convention soit préservée. Dans un tel cas, les Parties s'engagent à substituer si possible à la stipulation illicite ou inapplicable, une stipulation licite correspondant à l'esprit et à l'objet de celle-ci.

ARTICLE 23. DROITS RÉELS ET SERVITUDES

La future COT sera constitutive d'un droit réel, accordé dans les conditions déterminées par l'article L. 2122-20 du code général de la propriété des personnes publiques et des articles L. 1311-5 à L. 1311-8 du code général des collectivités territoriales, en vue de la mise en œuvre d'une action d'intérêt général entrant dans le cadre de la politique de développement des énergies renouvelables visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à réduire la dépendance vis-à-vis des importations de combustibles fossiles conformément aux objectifs fixés par l'Union Européenne. Pendant toute la durée de la convention, le Bénéficiaire Occupant possède un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise dans le cadre de l'exercice de son activité.

Ces droits réels lui confèrent, pour la durée de l'utilisation et dans les conditions spécifiées par la loi, les prérogatives et obligations du propriétaire.

ARTICLE 24. DÉCLARATIONS

Les Parties déclarent que les dispositions des présentes ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Chacune des Parties reconnaît, par la signature des présentes, avoir reçu toutes informations qu'elle juge déterminantes au sens de l'article 1112-1 du Code Civil.

La signature et l'exécution des présentes et de la future COT ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel elles sont parties, ni à aucune loi, réglementation, ou décision

administrative, judiciaire ou arbitrale qui leur est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements.

ARTICLE 25. DÉCLARATION AU TITRE DES DONNEES PERSONNELLES

Les Parties consentent que pour la réalisation de la finalité précitée, les données personnelles sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilière, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès des parties.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

ARTICLE 26. NOTIFICATIONS - MISES EN DEMEURE

Toute notification doit être faite par écrit aux domiciles fixés ci-dessous :

- par courrier électronique, pour les communications simples ;
- par courrier simple ou électronique recommandé avec accusé de réception, pour les communications officielles.

En cas d'urgence, les notifications peuvent être remises, par porteur, au siège de l'autre partie, avec accusé de réception de celle-ci.

Les transmissions électroniques au titre du présent article sont confirmées par notification écrite.

À défaut de stipulations spécifiques contraires fixées dans la présente Convention, tout délai imparti aux Parties commence à courir le lendemain du jour où s'est produit le fait qui sert de point de départ à ce délai.

ARTICLE 27. ÉLECTION DE DOMICILE

Le Bénéficiaire Occupant élit domicile d'exploitation à l'adresse indiquée en en-tête des présentes, où sont valablement faites toutes notifications.

Fait en deux exemplaires originaux (autant d'originaux que de Parties),

Date :

Le Promettant Bailleur :

Le Bénéficiaire Occupant

5- Conventions de mises à disposition du domaine public dans le cadre de déploiement de la fibre optique – SYADEN

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE TERRAIN DANS LE CADRE DU PROGRAMME TRES HAUT DEBIT SUR LE DEPARTEMENT DE L'AUDE

- COMMUNE DE MONTREAL -

Entre :

La Commune de MONTREAL, représentée par Monsieur Bernard BREIL, Maire, sise Rue de la Mairie, 11290 MONTREAL, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du.....,

Ci-après dénommé « La Commune » ;

d'une part,

Et

Le SYADEN (Syndicat Audois d'Energie) représenté par Monsieur Régis BANQUET, Président, sis 15, rue Barbès, 11850 CARCASSONNE, agissant en vertu d'une délibération du Comité Syndical en date du 19 Février 2018,

Ci-après dénommé «Le SYADEN»,

d'autre part,

Au sens de la présente convention, sont définis les termes suivants :

« **Site** » : les infrastructures passives aménagées et entretenues par le SYADEN (shelter, armoire, coffret ...) ou son délégataire y compris leur viabilité (accès au site et raccordement au réseau électrique et au réseau téléphonique général) et destinées à accueillir les Equipements Techniques propriété de l'opérateur exploitant et/ou du SYADEN.

« **Équipements Techniques** » : un dispositif d'accueil des câbles à fibre optique, des armoires techniques, etc., constituant l'ensemble des éléments techniques actifs ou non nécessaires à l'opérateur exploitant pour mettre en service un dispositif complet d'émission / réception nécessaire au fonctionnement normal du réseau à fibre optique.

« Local Technique » : ensemble comprenant le site et les équipements techniques.

Préalablement à l'objet des présentes, il a été rappelé ce qui suit.

EXPOSÉ

La mise en place d'infrastructures et de services numériques performants constitue une opportunité majeure pour le développement de l'Aude. Elle s'inscrit dans les objectifs du Pacte « Aude 2030 », qui constitue un cadre de référence commun pour les collectivités locales et les Chambres consulaires du département. Le développement du THD s'inscrit parfaitement dans les objectifs du pacte :

- **« Renforcer l'attractivité résidentielle »** :
  - En améliorant l'offre de services télécoms aux citoyens (éligibilité, concurrence, possibilité d'une baisse des coûts d'abonnement),
  - En offrant un service THD y compris dans les territoires les plus ruraux,
  - En contribuant au développement de projets territoriaux s'appuyant sur les infrastructures numériques (e-santé, e-commerce, e-culture,…).
- **« Soutenir le développement économique » :**
  - En améliorant l'offre d'accueil des entreprises par des infrastructures numériques performantes (ZAE, pépinières,…) sur un positionnement stratégique entre le Sud-Ouest, la façade méditerranéenne et la Catalogne,
  - En offrant des conditions favorables au développement, d'une filière numérique locale, des services numériques aux entreprises (ex : datacenter, services de cloud computing), du télétravail,
  - En fédérant les acteurs locaux de l'innovation autour d'un projet structurant pour le territoire.
- **« Valoriser les patrimoines naturels, historiques et touristiques » :**
  - En assurant une meilleure accessibilité aux réseaux,
  - En développant les services dédiés aux touristes (connexion dans les sites d'hébergement),
  - En offrant les conditions favorables au développement de projets numériques pour valoriser le patrimoine local (e-tourisme, mise en réseau des acteurs touristiques,…) et renforcer l'attractivité de l'Aude comme destination touristique.

Le Conseil Départemental a souhaité confier le déploiement opérationnel au Syndicat Audois d'Energies et du Numériques (SYADEN) afin de répondre au mieux aux attentes légitimes des audoises et des audois.

Ceci étant exposé, les parties conviennent ce qui suit.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le SYADEN est autorisé :

- à occuper le domaine public de la Commune ;

- à accueillir et faire exploiter le Local Technique par un opérateur exploitant ou un délégataire ;

- à accueillir sur le Site les Equipements Techniques d'opérateurs tiers, ceci aux fins de limiter le nombre de Locaux Techniques et de préserver l'intégrité du paysage.

Le décret du 30 septembre 1953 relatif aux baux commerciaux ne sera en aucun cas applicable à la présente convention.

ARTICLE 2 - OCCUPATION DU TERRAIN MIS A DISPOSITION

Article - 2.1 - Description et Désignation du site

Par les présentes, le SYADEN est autorisé par la Commune, à occuper la parcelle ci-après désignée, située sur la Commune de MONTREAL, cadastrée section D numéro 334, Avenue du Général de Gaulle, sur une surface de 16m^2, conformément au plan de l'emprise joint en annexe.

Le Local Technique qui sera implanté sur le terrain concédé comprend :

- un site de 16 mètres carrés destiné à accueillir un dispositif composé d'Equipements Techniques destinés à la gestion de la fibre (NRO + SRO),
- des armoires techniques au sol,
- une chambre enterrée,
- un réseau de fourreaux enterrés.

Article 2.2 - Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement en deux (2) exemplaires par les parties lors de la mise à disposition des lieux loués et lors de la restitution des lieux loués.

Article 2.3 - Autorisations administratives

La présente convention est passée sous réserve de l'obtention des autorisations administratives et permis éventuellement nécessaires à l'installation du Local Technique et notamment en matière de Déclaration de Travaux Exemptés de Permis de Construire (DTEPC), dont le SYADEN fera son affaire.
La Commune s'engage à délivrer au SYADEN tout accord nécessaire à l'obtention des dites autorisations administratives.

Article 2.4 – Implantation des équipements

Au moins trente (30) jours avant le début des travaux, le SYADEN informera courriel la Commune de la date du début de son chantier.

Article 2.5 - Travaux d'aménagement dans les lieux mis à disposition

Dans le cadre de la présente autorisation, le SYADEN réalise à ses frais dans les lieux mis à disposition, les travaux d'aménagement nécessaires à la création du Site.

Il agit dans le respect des normes techniques en vigueur et des règles de l'art et il s'engage à respecter et faire respecter par ses prestataires et leurs sous-traitants la propriété de la Commune.

Pour tous travaux d'aménagement futur à l'intérieur de la surface louée, le SYADEN informera la Commune par courrier simple et préalablement au démarrage des travaux.
Dans le cas de modifications importantes du Site, comme un changement d'emprise, le SYADEN informera par courrier recommandé, et avant tout démarrage des travaux, la Commune.

Au cas où il existerait déjà sur l'emprise concernée un autre Site occupé par un autre opérateur de télécommunications, le SYADEN devra veiller à réaliser, à sa charge, les études de compatibilité avec les Equipements Techniques de l'opérateur voisin déjà en place.

Article 2.6 – Entretien

Le SYADEN s'engage à maintenir l'emprise du terrain concédé en bon état d'entretien pendant toute la durée de son occupation.

Le Site installé est et demeure la propriété du SYADEN, les Equipements Techniques installés sont et demeurent la propriété de ou des opérateurs et/ou du SYADEN.
Le SYADEN assurera toutes les charges afférentes au Site ainsi que le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé des abords, conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur relatif à la prévention des incendies d'espaces naturels combustibles.

Article 2.7 –Réseaux

Tous les réseaux nécessaires au fonctionnement du Local Technique : branchement électrique et branchement d'une ou plusieurs ligne(s) téléphonique(s), seront commandés et pris en charge par le SYADEN.

Article 2.8 - Accès au site

L'accès au Site concédé se fera par l'Avenue du Général de Gaulle située sur la commune de MONTREAL.

Le SYADEN préviendra la Commune par courriel, du nom de la société chargée par lui et/ou les opérateurs des actions de maintenance des Equipements Techniques.

Le SYADEN, le ou les opérateurs exploitants, son personnel, sous-traitants, ainsi que toute personne mandatée par eux, disposeront d'un libre accès au Site et aux Equipements Techniques, tant pour les besoins de leurs installations que pour ceux de leur exploitation et de leur maintenance.

ARTICLE 3 - CONDITIONS ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES

Article 3.1 – Durée

La présente Convention est conclue le temps de la durée de la Délégation de Service Public, jusqu'au 29/12/2036.
Six (6) mois avant l'expiration des présentes, les parties pourront se rencontrer afin d'envisager une nouvelle convention si besoin.
Lorsque la 'Convention' n'est pas dénoncée par l'une ou l'autre des parties, elle est renouvelée tacitement pour une durée indéterminée.

Article 3.2 - Environnement législatif et réglementaire

En aucun cas l'antériorité du Site du SYADEN par rapport à toute nouvelle réglementation ne pourra justifier le non respect par ce dernier de l'application de ladite réglementation, notamment en matière environnementale.

La Commune informera le SYADEN par écrit de toute nouvelle réglementation à caractère foncier susceptible d'avoir un impact sur l'implantation du site, propriété de ce dernier.

Le SYADEN s'engage à se tenir informé par ses propres moyens de toute évolution de la réglementation en matière environnementale (protection des sites, des paysages, de la faune, etc…),

Article 3.3 - Responsabilité – Assurances

3.3.1 - Responsabilité

Le SYADEN est responsable civilement de tous dommages et préjudices imputables à ses fautes et à celles de ses salariés et préposés.

De son côté la Commune est responsable des dommages et préjudices qui peuvent résulter de fautes commises dans ses interventions sur la parcelle dont il est le propriétaire.

3.3.2 – Assurances

Le SYADEN sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentée(s) en Europe, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant sa responsabilité civile couvrant son personnel et ses biens.

La Commune pourra à tout moment demander au SYADEN la production de son attestation d'assurance correspondante ainsi que de celle de l'opérateur exploitant.

De son côté, la Commune est assurée pour sa responsabilité civile.

Article 3.4 - Opposabilité de la convention

En cas d'échange, de transfert ou d'aliénation du terrain d'emprise du Site, objet de la présente convention, la Commune, propriétaire du terrain, devra opposer cette convention à l'acquéreur, bénéficiaire de l'opération foncière, conformément à l'article 1743 du Code civil, sauf refus exprès de celui-ci motivé par l'intérêt général.

En conséquence, la Commune s'engage à rappeler de manière explicite et précise dans tout acte d'échange, de transfert ou d'aliénation portant sur le terrain d'emprise, l'existence de la présente convention d'occupation.

Dans l'hypothèse où, pour un motif d'intérêt général, la présente convention ne pourrait être opposable à l'acquéreur, la convention est résiliée dans les conditions prévues à l'article 5 ci-après.

La Commune s'engage à prévenir le SYADEN par lettre recommandée avec accusé de réception, dès qu'il a connaissance de tout projet d'échange, de transfert ou d'aliénation.

Article 3.5 - Loyer

Compte tenu de l'intérêt général que revêt cette installation, la Commune met à disposition du SYADEN, pour un (1) Euro symbolique, les 16 m^2 nécessaires sur la parcelle section D numéro 334.

ARTICLE 4 - DROITS ET OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

Article 4.1 - Travaux et équipements

En cas de travaux indispensables susceptibles d'affecter le terrain d'emprise et qui ne pourraient être différés jusqu'à l'expiration de la présente convention, conduisant à la suspension temporaire du fonctionnement du Local Technique mise en place par le SYADEN, la Commune devra l'avertir par lettre recommandé avec accusé de réception six (6) mois au moins avant le début des travaux en précisant, à titre indicatif, la durée d'indisponibilité.
Ce préavis ne s'applique pas en cas de travaux présentant un caractère d'urgence effective rendus nécessaires par la force majeure.

La Commune s'engage à faire les meilleurs efforts pour trouver une solution de substitution pendant la durée des travaux, afin de permettre au SYADEN de proposer à ou aux opérateurs de transférer et de continuer à exploiter le Local Technique dans les meilleures conditions.
Au cas où aucune solution de remplacement satisfaisante pour le SYADEN ne serait trouvée, ce dernier se réserve le droit de résilier sans contrepartie la présente convention.

A l'issue des travaux, le SYADEN pourra faire procéder par l'opérateur à la réinstallation des Equipements Techniques, ou décider sans préavis de résilier la présente convention.

Article 4.2 – Respect du site concédé

La Commune s'engage à apporter un suivi attentif aux arbres environnants les Equipements implantés et s'engage à prendre toutes mesures utiles en cas de présence d'arbres dangereux ou gênants pour l'exercice de l'activité autorisé.

Aucune coupe d'arbre ne pourra être effectuée par le SYADEN sans l'accord écrit et préalable de la Commune.

En aucun cas, la Commune ne pourra intervenir sur le Site du SYADEN et sur les Equipements Techniques du ou des opérateurs, hormis le cas d'urgence caractérisé dûment justifié.

ARTICLE 5 - RESILIATIONS

Article 5.1 – Résiliation concertée

Dans l'hypothèse ou pour un motif quelconque le SYADEN souhaiterait abandonner l'occupation du Site concédé avant expiration du terme de la présente convention, il doit en informer la Commune au moins six (6) mois à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception.

Article 5.2 – Résiliation de plein droit

La présente convention pourra être résiliée sans indemnité à l'initiative de la Commune par lettre recommandée avec accusé de réception sous réserve du respect d'un préavis de six (6) mois dans trois (3) cas :

- nécessité pour un motif d'intérêt général, de procéder à la suppression de l'emplacement objet de la présente convention ;

- inopposabilité de la présente convention pour un motif d'intérêt général au bénéficiaire de l'emplacement concédé objet de la présente convention en cas d'échange, de transfert ou d'aliénation ;

- nouvelle règlementation entraînant la suppression du site implanté par le SYADEN.

Dans ces trois (3) cas, la résiliation de la présente convention n'interviendra que si aucun accord n'a pu être trouvé entre les parties pour trouver un autre emplacement susceptible d'accueillir le Site et ses Equipements Techniques, aux mêmes conditions contractuelles que celles prévues par la présente convention et pour le temps restant à courir.

La convention pourra également être résiliée par lettre recommandée avec accusé de réception dans trois (3) cas à l'initiative du SYADEN :

- refus, retrait ou annulation par l'ARCEP (Autorité de régulation des communications électroniques et des postes) des autorisations requises délivrées à ou aux opérateurs exploitants ;

- refus, retrait ou annulation des autorisations administratives ;

- changement de l'architecture du réseau exploité par le ou les opérateurs, ou de l'évolution technologique conduisant à une modification de ce ou ces mêmes réseaux.

ARTICLE 6 – FIN DE LA CONVENTION : REMISE EN ETAT DES LIEUX

Six (6) mois avant la fin de la convention, les parties pourront se rencontrer afin d'envisager une nouvelle convention si besoin.

En cas de non reconduction de la présente convention, pour quelque cause que ce soit, le SYADEN et le ou les opérateurs reprendront tout ou partie des Equipements Techniques leur appartenant, à la date d'expiration.

Le SYADEN s'engage à enlever toutes les infrastructures du Local Technique, y compris la dalle technique dans l'année suivant l'expiration de la présente convention et de remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état primitif, tel que décrit dans l'état des lieux d'entrée. En cas de carence du SYADEN, la Commune adressera un devis du coût des travaux de remise en état qu'il entendra exécuter d'office à l'expiration du délai de un (1) an..

Les dispositions de la convention resteront en vigueur pendant la période nécessaire au retrait des Equipements Techniques.

ARTICLE 7 – NULLITE

Si l'une ou plusieurs stipulations non substantielles de la présente convention sont tenues pour non valides ou déclarées 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.

ARTICLE 8 – ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.
Toute modification fera l'objet d'un avenant dans les plus brefs délais.

ARTICLE 9 – CLAUSE DE RENONCIATION

Par la signature de la présente convention, la Commune renonce à toute réclamation ou demande d'indemnisation envers le SYADEN au sujet d'éventuelles nuisances pouvant être engendrées par l'implantation du Site et de ses Equipements Techniques.

En cas de mutation à titre gracieux ou onéreux de la propriété du terrain, la Commune devra informer les nouveaux ayants droits du présent engagement qui conservera son plein effet vis-à-vis de ceux-ci.

ARTICLE 10 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les contestations qui pourraient s'élever entre les parties au sujet de l'exécution ou de l'interprétation du présent contrat seront portées devant la juridiction compétente du lieu de la situation du terrain faisant l'objet de la présente convention.

ARTICLE 11 – CONFIDENTIALITE ET SECRET PROFESSIONNEL

Les parties sont tenues au secret professionnel.

En conséquence, elles s'engagent à assurer la confidentialité des informations auxquelles elles auront accès au cours de l'exécution de la présente convention et notamment à ne pas divulguer les adresses des emplacements, ainsi que l'ensemble des informations techniques.

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'information, aux fichiers et aux libertés, il est possible d'obtenir communication des informations nominatives fournies dans le cadre du présent contrat et, le cas échéant, en demander toutes rectifications.

ARTICLE 12- DOCUMENTS CONTRATUELS

La présente convention est composée des documents suivants :

. Annexe 1 : Plan cadastral,
. Annexe 2 : Matrice cadastrale,
. Annexe 3 : Délibération de la Commune,

Fait à Carcassonne, le...
En deux (2) exemplaires originaux

Le Maire

Le SYADEN

Monsieur Régis BANQUET

ANNEXE 1

PLAN CADASTRAL

Département :
AUDE

Commune :
MONTREAL

Section : D
Feuille : 000 D 01

Échelle d'origine : 1/1250
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 07/03/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

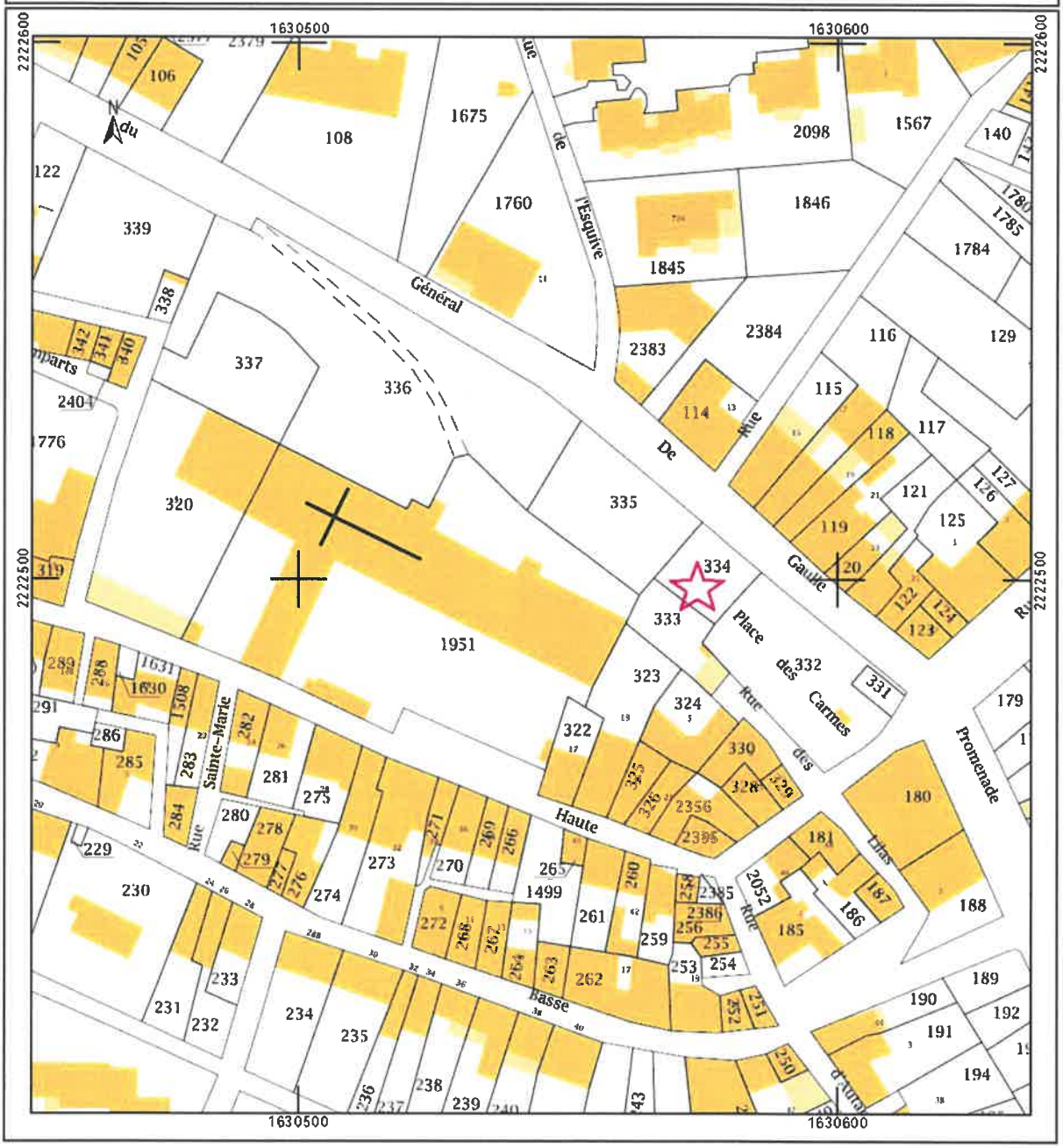
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
CARCASSONNE
Centre des Finances Publiques Place gaston Jourdanne 11807
11807 CARCASSONNE CEDEX 9
tél. 04 68 77 44 79 -fax
ptgc.aude@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ANNEXE 2

MATRICE CADASTRALE

ANNEXE 3

DELIBERATION

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE TERRAIN DANS LE CADRE DU PROGRAMME TRES HAUT DEBIT SUR LE DEPARTEMENT DE L'AUDE

- COMMUNE DE MONTREAL -

Entre :

La Commune de MONTREAL, représentée par Monsieur Bernard BREIL, Maire, sise Rue de la Mairie, 11290 MONTREAL, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du.....,

Ci-après dénommé « La Commune » ;

d'une part,

Et

Le SYADEN (Syndicat Audois d'Energie) représenté par Monsieur Régis BANQUET, Président, sis 15, rue Barbès, 11850 CARCASSONNE, agissant en vertu d'une délibération du Comité Syndical en date du 19 Février 2018,

Ci-après dénommé «Le SYADEN»,

d'autre part,

Au sens de la présente convention, sont définis les termes suivants :

« **Site** » : les infrastructures passives aménagées et entretenues par le SYADEN (shelter, armoire, coffret ...) ou son délégataire y compris leur viabilité (accès au site et raccordement au réseau électrique et au réseau téléphonique général) et destinées à accueillir les Equipements Techniques propriété de l'opérateur exploitant et/ou du SYADEN.

« **Équipements Techniques** » : un dispositif d'accueil des câbles à fibre optique, des armoires techniques, etc., constituant l'ensemble des éléments techniques actifs ou non nécessaires à l'opérateur exploitant pour mettre en service un dispositif complet d'émission / réception nécessaire au fonctionnement normal du réseau à fibre optique.

« Local Technique » : ensemble comprenant le site et les équipements techniques.

Préalablement à l'objet des présentes, il a été rappelé ce qui suit.

EXPOSÉ

La mise en place d'infrastructures et de services numériques performants constitue une opportunité majeure pour le développement de l'Aude. Elle s'inscrit dans les objectifs du Pacte « Aude 2030 », qui constitue un cadre de référence commun pour les collectivités locales et les Chambres consulaires du département. Le développement du THD s'inscrit parfaitement dans les objectifs du pacte :

- **« Renforcer l'attractivité résidentielle »** :
  - En améliorant l'offre de services télécoms aux citoyens (éligibilité, concurrence, possibilité d'une baisse des coûts d'abonnement),
  - En offrant un service THD y compris dans les territoires les plus ruraux,
  - En contribuant au développement de projets territoriaux s'appuyant sur les infrastructures numériques (e-santé, e-commerce, e-culture,…).
- **« Soutenir le développement économique » :**
  - En améliorant l'offre d'accueil des entreprises par des infrastructures numériques performantes (ZAE, pépinières,…) sur un positionnement stratégique entre le Sud-Ouest, la façade méditerranéenne et la Catalogne,
  - En offrant des conditions favorables au développement, d'une filière numérique locale, des services numériques aux entreprises (ex : datacenter, services de cloud computing), du télétravail,
  - En fédérant les acteurs locaux de l'innovation autour d'un projet structurant pour le territoire.
- **« Valoriser les patrimoines naturels, historiques et touristiques » :**
  - En assurant une meilleure accessibilité aux réseaux,
  - En développant les services dédiés aux touristes (connexion dans les sites d'hébergement),
  - En offrant les conditions favorables au développement de projets numériques pour valoriser le patrimoine local (e-tourisme, mise en réseau des acteurs touristiques,…) et renforcer l'attractivité de l'Aude comme destination touristique.

Le Conseil Départemental a souhaité confier le déploiement opérationnel au Syndicat Audois d'Energies et du Numériques (SYADEN) afin de répondre au mieux aux attentes légitimes des audoises et des audois.

Ceci étant exposé, les parties conviennent ce qui suit.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le SYADEN est autorisé :

- à occuper le domaine public de la Commune ;

- à accueillir et faire exploiter le Local Technique par un opérateur exploitant ou un délégataire ;

- à accueillir sur le Site les Equipements Techniques d'opérateurs tiers, ceci aux fins de limiter le nombre de Locaux Techniques et de préserver l'intégrité du paysage.

Le décret du 30 septembre 1953 relatif aux baux commerciaux ne sera en aucun cas applicable à la présente convention.

ARTICLE 2 - OCCUPATION DU TERRAIN MIS A DISPOSITION

Article - 2.1 - Description et Désignation du site

Par les présentes, le SYADEN est autorisé par la Commune, à occuper la parcelle ci-après désignée, située sur la Commune de MONTREAL, cadastrée section D numéro 334, Avenue du Général de Gaulle, sur une surface de 16m^2, conformément au plan de l'emprise joint en annexe.

Le Local Technique qui sera implanté sur le terrain concédé comprend :

- un site de 16 mètres carrés destiné à accueillir un dispositif composé d'Equipements Techniques destinés à la gestion de la fibre (NRO + SRO),
- des armoires techniques au sol,
- une chambre enterrée,
- un réseau de fourreaux enterrés.

Article 2.2 - Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement en deux (2) exemplaires par les parties lors de la mise à disposition des lieux loués et lors de la restitution des lieux loués.

Article 2.3 - Autorisations administratives

La présente convention est passée sous réserve de l'obtention des autorisations administratives et permis éventuellement nécessaires à l'installation du Local Technique et notamment en matière de Déclaration de Travaux Exemptés de Permis de Construire (DTEPC), dont le SYADEN fera son affaire.
La Commune s'engage à délivrer au SYADEN tout accord nécessaire à l'obtention des dites autorisations administratives.

Article 2.4 – Implantation des équipements

Au moins trente (30) jours avant le début des travaux, le SYADEN informera courriel la Commune de la date du début de son chantier.

Article 2.5 - Travaux d'aménagement dans les lieux mis à disposition

Dans le cadre de la présente autorisation, le SYADEN réalise à ses frais dans les lieux mis à disposition, les travaux d'aménagement nécessaires à la création du Site.

Il agit dans le respect des normes techniques en vigueur et des règles de l'art et il s'engage à respecter et faire respecter par ses prestataires et leurs sous-traitants la propriété de la Commune.

Pour tous travaux d'aménagement futur à l'intérieur de la surface louée, le SYADEN informera la Commune par courrier simple et préalablement au démarrage des travaux.
Dans le cas de modifications importantes du Site, comme un changement d'emprise, le SYADEN informera par courrier recommandé, et avant tout démarrage des travaux, la Commune.

Au cas où il existerait déjà sur l'emprise concernée un autre Site occupé par un autre opérateur de télécommunications, le SYADEN devra veiller à réaliser, à sa charge, les études de compatibilité avec les Equipements Techniques de l'opérateur voisin déjà en place.

Article 2.6 – Entretien

Le SYADEN s'engage à maintenir l'emprise du terrain concédé en bon état d'entretien pendant toute la durée de son occupation.

Le Site installé est et demeure la propriété du SYADEN, les Equipements Techniques installés sont et demeurent la propriété de ou des opérateurs et/ou du SYADEN.
Le SYADEN assurera toutes les charges afférentes au Site ainsi que le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé des abords, conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur relatif à la prévention des incendies d'espaces naturels combustibles.

Article 2.7 –Réseaux

Tous les réseaux nécessaires au fonctionnement du Local Technique : branchement électrique et branchement d'une ou plusieurs ligne(s) téléphonique(s), seront commandés et pris en charge par le SYADEN.

Article 2.8 - Accès au site

L'accès au Site concédé se fera par l'Avenue du Général de Gaulle située sur la commune de MONTREAL.

Le SYADEN préviendra la Commune par courriel, du nom de la société chargée par lui et/ou les opérateurs des actions de maintenance des Equipements Techniques.

Le SYADEN, le ou les opérateurs exploitants, son personnel, sous-traitants, ainsi que toute personne mandatée par eux, disposeront d'un libre accès au Site et aux Equipements Techniques, tant pour les besoins de leurs installations que pour ceux de leur exploitation et de leur maintenance.

ARTICLE 3 - CONDITIONS ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES

Article 3.1 – Durée

La présente Convention est conclue le temps de la durée de la Délégation de Service Public, jusqu'au 29/12/2036.
Six (6) mois avant l'expiration des présentes, les parties pourront se rencontrer afin d'envisager une nouvelle convention si besoin.
Lorsque la 'Convention' n'est pas dénoncée par l'une ou l'autre des parties, elle est renouvelée tacitement pour une durée indéterminée.

Article 3.2 - Environnement législatif et réglementaire

En aucun cas l'antériorité du Site du SYADEN par rapport à toute nouvelle réglementation ne pourra justifier le non respect par ce dernier de l'application de ladite réglementation, notamment en matière environnementale.

La Commune informera le SYADEN par écrit de toute nouvelle réglementation à caractère foncier susceptible d'avoir un impact sur l'implantation du site, propriété de ce dernier.

Le SYADEN s'engage à se tenir informé par ses propres moyens de toute évolution de la réglementation en matière environnementale (protection des sites, des paysages, de la faune, etc…),

Article 3.3 - Responsabilité – Assurances

3.3.1 - Responsabilité

Le SYADEN est responsable civilement de tous dommages et préjudices imputables à ses fautes et à celles de ses salariés et préposés.

De son côté la Commune est responsable des dommages et préjudices qui peuvent résulter de fautes commises dans ses interventions sur la parcelle dont il est le propriétaire.

3.3.2 – Assurances

Le SYADEN sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentée(s) en Europe, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant sa responsabilité civile couvrant son personnel et ses biens.

La Commune pourra à tout moment demander au SYADEN la production de son attestation d'assurance correspondante ainsi que de celle de l'opérateur exploitant.

De son côté, la Commune est assurée pour sa responsabilité civile.

Article 3.4 - Opposabilité de la convention

En cas d'échange, de transfert ou d'aliénation du terrain d'emprise du Site, objet de la présente convention, la Commune, propriétaire du terrain, devra opposer cette convention à l'acquéreur, bénéficiaire de l'opération foncière, conformément à l'article 1743 du Code civil, sauf refus exprès de celui-ci motivé par l'intérêt général.

En conséquence, la Commune s'engage à rappeler de manière explicite et précise dans tout acte d'échange, de transfert ou d'aliénation portant sur le terrain d'emprise, l'existence de la présente convention d'occupation.

Dans l'hypothèse où, pour un motif d'intérêt général, la présente convention ne pourrait être opposable à l'acquéreur, la convention est résiliée dans les conditions prévues à l'article 5 ci-après.

La Commune s'engage à prévenir le SYADEN par lettre recommandée avec accusé de réception, dès qu'il a connaissance de tout projet d'échange, de transfert ou d'aliénation.

Article 3.5 - Loyer

Compte tenu de l'intérêt général que revêt cette installation, la Commune met à disposition du SYADEN, pour un (1) Euro symbolique, les 16 m^2 nécessaires sur la parcelle section D numéro 334.

ARTICLE 4 - DROITS ET OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

Article 4.1 - Travaux et équipements

En cas de travaux indispensables susceptibles d'affecter le terrain d'emprise et qui ne pourraient être différés jusqu'à l'expiration de la présente convention, conduisant à la suspension temporaire du fonctionnement du Local Technique mise en place par le SYADEN, la Commune devra l'avertir par lettre recommandé avec accusé de réception six (6) mois au moins avant le début des travaux en précisant, à titre indicatif, la durée d'indisponibilité.
Ce préavis ne s'applique pas en cas de travaux présentant un caractère d'urgence effective rendus nécessaires par la force majeure.

La Commune s'engage à faire les meilleurs efforts pour trouver une solution de substitution pendant la durée des travaux, afin de permettre au SYADEN de proposer à ou aux opérateurs de transférer et de continuer à exploiter le Local Technique dans les meilleures conditions.
Au cas où aucune solution de remplacement satisfaisante pour le SYADEN ne serait trouvée, ce dernier se réserve le droit de résilier sans contrepartie la présente convention.

A l'issue des travaux, le SYADEN pourra faire procéder par l'opérateur à la réinstallation des Equipements Techniques, ou décider sans préavis de résilier la présente convention.

Article 4.2 – Respect du site concédé

La Commune s'engage à apporter un suivi attentif aux arbres environnants les Equipements implantés et s'engage à prendre toutes mesures utiles en cas de présence d'arbres dangereux ou gênants pour l'exercice de l'activité autorisé.

Aucune coupe d'arbre ne pourra être effectuée par le SYADEN sans l'accord écrit et préalable de la Commune.

En aucun cas, la Commune ne pourra intervenir sur le Site du SYADEN et sur les Equipements Techniques du ou des opérateurs, hormis le cas d'urgence caractérisé dûment justifié.

ARTICLE 5 - RESILIATIONS

Article 5.1 – Résiliation concertée

Dans l'hypothèse ou pour un motif quelconque le SYADEN souhaiterait abandonner l'occupation du Site concédé avant expiration du terme de la présente convention, il doit en informer la Commune au moins six (6) mois à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception.

Article 5.2 – Résiliation de plein droit

La présente convention pourra être résiliée sans indemnité à l'initiative de la Commune par lettre recommandée avec accusé de réception sous réserve du respect d'un préavis de six (6) mois dans trois (3) cas :

- nécessité pour un motif d'intérêt général, de procéder à la suppression de l'emplacement objet de la présente convention ;

- inopposabilité de la présente convention pour un motif d'intérêt général au bénéficiaire de l'emplacement concédé objet de la présente convention en cas d'échange, de transfert ou d'aliénation ;

- nouvelle règlementation entraînant la suppression du site implanté par le SYADEN.

Dans ces trois (3) cas, la résiliation de la présente convention n'interviendra que si aucun accord n'a pu être trouvé entre les parties pour trouver un autre emplacement susceptible d'accueillir le Site et ses Equipements Techniques, aux mêmes conditions contractuelles que celles prévues par la présente convention et pour le temps restant à courir.

La convention pourra également être résiliée par lettre recommandée avec accusé de réception dans trois (3) cas à l'initiative du SYADEN :

- refus, retrait ou annulation par l'ARCEP (Autorité de régulation des communications électroniques et des postes) des autorisations requises délivrées à ou aux opérateurs exploitants ;

- refus, retrait ou annulation des autorisations administratives ;

- changement de l'architecture du réseau exploité par le ou les opérateurs, ou de l'évolution technologique conduisant à une modification de ce ou ces mêmes réseaux.

ARTICLE 6 – FIN DE LA CONVENTION : REMISE EN ETAT DES LIEUX

Six (6) mois avant la fin de la convention, les parties pourront se rencontrer afin d'envisager une nouvelle convention si besoin.

En cas de non reconduction de la présente convention, pour quelque cause que ce soit, le SYADEN et le ou les opérateurs reprendront tout ou partie des Equipements Techniques leur appartenant, à la date d'expiration.

Le SYADEN s'engage à enlever toutes les infrastructures du Local Technique, y compris la dalle technique dans l'année suivant l'expiration de la présente convention et de remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état primitif, tel que décrit dans l'état des lieux d'entrée. En cas de carence du SYADEN, la Commune adressera un devis du coût des travaux de remise en état qu'il entendra exécuter d'office à l'expiration du délai de un (1) an..

Les dispositions de la convention resteront en vigueur pendant la période nécessaire au retrait des Equipements Techniques.

ARTICLE 7 – NULLITE

Si l'une ou plusieurs stipulations non substantielles de la présente convention sont tenues pour non valides ou déclarées 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.

ARTICLE 8 – ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.
Toute modification fera l'objet d'un avenant dans les plus brefs délais.

ARTICLE 9 – CLAUSE DE RENONCIATION

Par la signature de la présente convention, la Commune renonce à toute réclamation ou demande d'indemnisation envers le SYADEN au sujet d'éventuelles nuisances pouvant être engendrées par l'implantation du Site et de ses Equipements Techniques.

En cas de mutation à titre gracieux ou onéreux de la propriété du terrain, la Commune devra informer les nouveaux ayants droits du présent engagement qui conservera son plein effet vis-à-vis de ceux-ci.

ARTICLE 10 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les contestations qui pourraient s'élever entre les parties au sujet de l'exécution ou de l'interprétation du présent contrat seront portées devant la juridiction compétente du lieu de la situation du terrain faisant l'objet de la présente convention.

ARTICLE 11 – CONFIDENTIALITE ET SECRET PROFESSIONNEL

Les parties sont tenues au secret professionnel.

En conséquence, elles s'engagent à assurer la confidentialité des informations auxquelles elles auront accès au cours de l'exécution de la présente convention et notamment à ne pas divulguer les adresses des emplacements, ainsi que l'ensemble des informations techniques.

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'information, aux fichiers et aux libertés, il est possible d'obtenir communication des informations nominatives fournies dans le cadre du présent contrat et, le cas échéant, en demander toutes rectifications.

ARTICLE 12- DOCUMENTS CONTRATUELS

La présente convention est composée des documents suivants :

. Annexe 1 : Plan cadastral,
. Annexe 2 : Matrice cadastrale,
. Annexe 3 : Délibération de la Commune,

Fait à Carcassonne, le...
En deux (2) exemplaires originaux

Le Maire

Le SYADEN

Monsieur Régis BANQUET

ANNEXE 1

PLAN CADASTRAL

Département :
AUDE

Commune :
MONTREAL

Section : D
Feuille : 000 D 01

Échelle d'origine : 1/1250
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 07/03/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

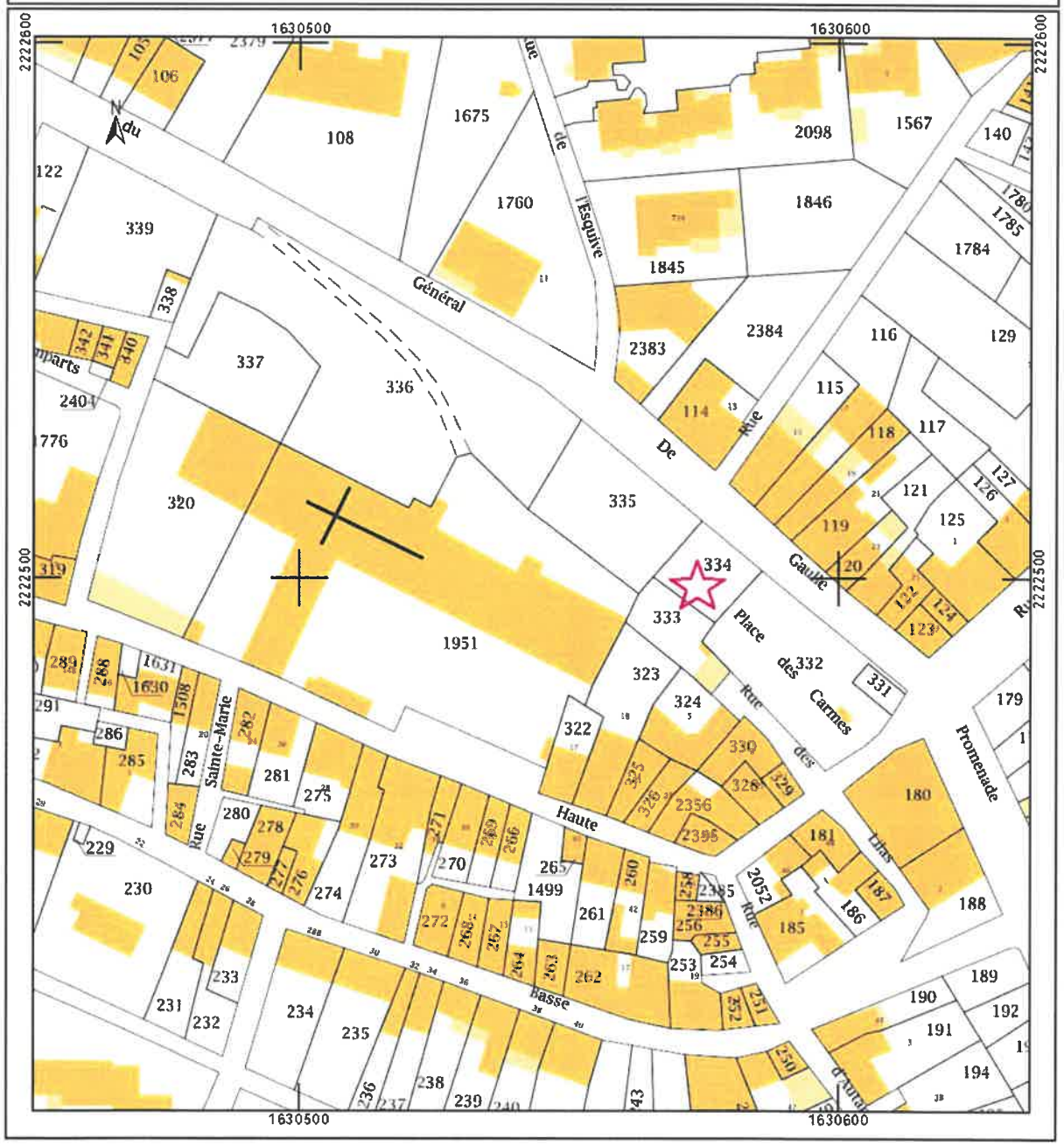
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
CARCASSONNE
Centre des Finances Publiques Place gaston Jourdanne 11807
11807 CARCASSONNE CEDEX 9
tél. 04 68 77 44 79 -fax
ptgc.aude@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ANNEXE 2

MATRICE CADASTRALE

ANNEXE 3

DELIBERATION

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE TERRAIN DANS LE CADRE DU PROGRAMME TRES HAUT DEBIT SUR LE DEPARTEMENT DE L'AUDE

- COMMUNE DE MONTREAL -

Entre :

La Commune de MONTREAL, représentée par Monsieur Bernard BREIL, Maire, sise Rue de la Mairie, 11290 MONTREAL, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du.....,

Ci-après dénommé « La Commune » ;

d'une part,

Et

Le SYADEN (Syndicat Audois d'Energie) représenté par Monsieur Régis BANQUET, Président, sis 15, rue Barbès, 11850 CARCASSONNE, agissant en vertu d'une délibération du Comité Syndical en date du 19 Février 2018,

Ci-après dénommé «Le SYADEN»,

d'autre part,

Au sens de la présente convention, sont définis les termes suivants :

« **Site** » : les infrastructures passives aménagées et entretenues par le SYADEN (shelter, armoire, coffret ...) ou son délégataire y compris leur viabilité (accès au site et raccordement au réseau électrique et au réseau téléphonique général) et destinées à accueillir les Equipements Techniques propriété de l'opérateur exploitant et/ou du SYADEN.

« **Équipements Techniques** » : un dispositif d'accueil des câbles à fibre optique, des armoires techniques, etc., constituant l'ensemble des éléments techniques actifs ou non nécessaires à l'opérateur exploitant pour mettre en service un dispositif complet d'émission / réception nécessaire au fonctionnement normal du réseau à fibre optique.

« Local Technique » : ensemble comprenant le site et les équipements techniques.

Préalablement à l'objet des présentes, il a été rappelé ce qui suit.

EXPOSÉ

La mise en place d'infrastructures et de services numériques performants constitue une opportunité majeure pour le développement de l'Aude. Elle s'inscrit dans les objectifs du Pacte « Aude 2030 », qui constitue un cadre de référence commun pour les collectivités locales et les Chambres consulaires du département. Le développement du THD s'inscrit parfaitement dans les objectifs du pacte :

- **« Renforcer l'attractivité résidentielle »** :
  - En améliorant l'offre de services télécoms aux citoyens (éligibilité, concurrence, possibilité d'une baisse des coûts d'abonnement),
  - En offrant un service THD y compris dans les territoires les plus ruraux,
  - En contribuant au développement de projets territoriaux s'appuyant sur les infrastructures numériques (e-santé, e-commerce, e-culture,…).
- **« Soutenir le développement économique » :**
  - En améliorant l'offre d'accueil des entreprises par des infrastructures numériques performantes (ZAE, pépinières,…) sur un positionnement stratégique entre le Sud-Ouest, la façade méditerranéenne et la Catalogne,
  - En offrant des conditions favorables au développement, d'une filière numérique locale, des services numériques aux entreprises (ex : datacenter, services de cloud computing), du télétravail,
  - En fédérant les acteurs locaux de l'innovation autour d'un projet structurant pour le territoire.
- **« Valoriser les patrimoines naturels, historiques et touristiques » :**
  - En assurant une meilleure accessibilité aux réseaux,
  - En développant les services dédiés aux touristes (connexion dans les sites d'hébergement),
  - En offrant les conditions favorables au développement de projets numériques pour valoriser le patrimoine local (e-tourisme, mise en réseau des acteurs touristiques,…) et renforcer l'attractivité de l'Aude comme destination touristique.

Le Conseil Départemental a souhaité confier le déploiement opérationnel au Syndicat Audois d'Energies et du Numériques (SYADEN) afin de répondre au mieux aux attentes légitimes des audoises et des audois.

Ceci étant exposé, les parties conviennent ce qui suit.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le SYADEN est autorisé :

- à occuper le domaine public de la Commune ;

- à accueillir et faire exploiter le Local Technique par un opérateur exploitant ou un délégataire ;

- à accueillir sur le Site les Equipements Techniques d'opérateurs tiers, ceci aux fins de limiter le nombre de Locaux Techniques et de préserver l'intégrité du paysage.

Le décret du 30 septembre 1953 relatif aux baux commerciaux ne sera en aucun cas applicable à la présente convention.

ARTICLE 2 - OCCUPATION DU TERRAIN MIS A DISPOSITION

Article - 2.1 - Description et Désignation du site

Par les présentes, le SYADEN est autorisé par la Commune, à occuper le domaine public, situé Avenue du Languedoc, sur une surface de 1m^2, conformément au plan de l'emprise joint en annexe.

Le Local Technique qui sera implanté sur le terrain concédé comprend :

- un site de 1 mètres carrés (LxPxH : 1,6 x 0,5 x 2,16) destiné à accueillir un dispositif composé d'Equipements Techniques destinés à la gestion de la fibre,
- des armoires techniques au sol,
- une chambre enterrée,
- un réseau de fourreaux enterrés.

Article 2.2 - Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement en deux (2) exemplaires par les parties lors de la mise à disposition des lieux loués et lors de la restitution des lieux loués.

Article 2.3 - Autorisations administratives

La présente convention est passée sous réserve de l'obtention des autorisations administratives et permis éventuellement nécessaires à l'installation du Local Technique et notamment en matière de Déclaration de Travaux Exemptés de Permis de Construire (DTEPC), dont le SYADEN fera son affaire.
La Commune s'engage à délivrer au SYADEN tout accord nécessaire à l'obtention des dites autorisations administratives.

Article 2.4 – Implantation des équipements

Au moins trente (30) jours avant le début des travaux, le SYADEN informera courriel la Commune de la date du début de son chantier.

Article 2.5 - Travaux d'aménagement dans les lieux mis à disposition

Dans le cadre de la présente autorisation, le SYADEN réalise à ses frais dans les lieux mis à disposition, les travaux d'aménagement nécessaires à la création du Site.

Il agit dans le respect des normes techniques en vigueur et des règles de l'art et il s'engage à respecter et faire respecter par ses prestataires et leurs sous-traitants la propriété de la Commune.

Pour tous travaux d'aménagement futur à l'intérieur de la surface louée, le SYADEN informera la Commune par courrier simple et préalablement au démarrage des travaux.
Dans le cas de modifications importantes du Site, comme un changement d'emprise, le SYADEN informera par courrier recommandé, et avant tout démarrage des travaux, la Commune.

Au cas où il existerait déjà sur l'emprise concernée un autre Site occupé par un autre opérateur de télécommunications, le SYADEN devra veiller à réaliser, à sa charge, les études de compatibilité avec les Equipements Techniques de l'opérateur voisin déjà en place.

Article 2.6 – Entretien

Le SYADEN s'engage à maintenir l'emprise du terrain concédé en bon état d'entretien pendant toute la durée de son occupation.

Le Site installé est et demeure la propriété du SYADEN, les Equipements Techniques installés sont et demeurent la propriété de ou des opérateurs et/ou du SYADEN.
Le SYADEN assurera toutes les charges afférentes au Site ainsi que le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé des abords, conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur relatif à la prévention des incendies d'espaces naturels combustibles.

Article 2.7 –Réseaux

Tous les réseaux nécessaires au fonctionnement du Local Technique : branchement électrique et branchement d'une ou plusieurs ligne(s) téléphonique(s), seront commandés et pris en charge par le SYADEN.

Article 2.8 - Accès au site

L'accès au Site concédé se fera par l'Avenue du Languedoc située sur la commune de MONTREAL.

Le SYADEN préviendra la Commune par courriel, du nom de la société chargée par lui et/ou les opérateurs des actions de maintenance des Equipements Techniques.

Le SYADEN, le ou les opérateurs exploitants, son personnel, sous-traitants, ainsi que toute personne mandatée par eux, disposeront d'un libre accès au Site et aux Equipements Techniques, tant pour les besoins de leurs installations que pour ceux de leur exploitation et de leur maintenance.

ARTICLE 3 - CONDITIONS ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES

Article 3.1 – Durée

La présente Convention est conclue le temps de la durée de la Délégation de Service Public, jusqu'au 29/12/2036.
Six (6) mois avant l'expiration des présentes, les parties pourront se rencontrer afin d'envisager une nouvelle convention si besoin.
Lorsque la 'Convention' n'est pas dénoncée par l'une ou l'autre des parties, elle est renouvelée tacitement pour une durée indéterminée.

Article 3.2 - Environnement législatif et réglementaire

En aucun cas l'antériorité du Site du SYADEN par rapport à toute nouvelle réglementation ne pourra justifier le non respect par ce dernier de l'application de ladite réglementation, notamment en matière environnementale.

La Commune informera le SYADEN par écrit de toute nouvelle réglementation à caractère foncier susceptible d'avoir un impact sur l'implantation du site, propriété de ce dernier.

Le SYADEN s'engage à se tenir informé par ses propres moyens de toute évolution de la réglementation en matière environnementale (protection des sites, des paysages, de la faune, etc…),

Article 3.3 - Responsabilité – Assurances

3.3.1 - Responsabilité

Le SYADEN est responsable civilement de tous dommages et préjudices imputables à ses fautes et à celles de ses salariés et préposés.

De son côté la Commune est responsable des dommages et préjudices qui peuvent résulter de fautes commises dans ses interventions sur la parcelle dont il est le propriétaire.

3.3.2 – Assurances

Le SYADEN sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentée(s) en Europe, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant sa responsabilité civile couvrant son personnel et ses biens.

La Commune pourra à tout moment demander au SYADEN la production de son attestation d'assurance correspondante ainsi que de celle de l'opérateur exploitant.

De son côté, la Commune est assurée pour sa responsabilité civile.

Article 3.4 - Opposabilité de la convention

En cas d'échange, de transfert ou d'aliénation du terrain d'emprise du Site, objet de la présente convention, la Commune, propriétaire du terrain, devra opposer cette convention à l'acquéreur, bénéficiaire de l'opération foncière, conformément à l'article 1743 du Code civil, sauf refus exprès de celui-ci motivé par l'intérêt général.

En conséquence, la Commune s'engage à rappeler de manière explicite et précise dans tout acte d'échange, de transfert ou d'aliénation portant sur le terrain d'emprise, l'existence de la présente convention d'occupation.

Dans l'hypothèse où, pour un motif d'intérêt général, la présente convention ne pourrait être opposable à l'acquéreur, la convention est résiliée dans les conditions prévues à l'article 5 ci-après.

La Commune s'engage à prévenir le SYADEN par lettre recommandée avec accusé de réception, dès qu'il a connaissance de tout projet d'échange, de transfert ou d'aliénation.

Article 3.5 - Loyer

Compte tenu de l'intérêt général que revêt cette installation, la Commune met à disposition du SYADEN, pour un (1) Euro symbolique, les 1 m^2 nécessaires sur le domaine public Avenue du Languedoc.

ARTICLE 4 - DROITS ET OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

Article 4.1 - Travaux et équipements

En cas de travaux indispensables susceptibles d'affecter le terrain d'emprise et qui ne pourraient être différés jusqu'à l'expiration de la présente convention, conduisant à la suspension temporaire du fonctionnement du Local Technique mise en place par le SYADEN, la Commune devra l'avertir par lettre recommandé avec accusé de réception six (6) mois au moins avant le début des travaux en précisant, à titre indicatif, la durée d'indisponibilité.
Ce préavis ne s'applique pas en cas de travaux présentant un caractère d'urgence effective rendus nécessaires par la force majeure.

La Commune s'engage à faire les meilleurs efforts pour trouver une solution de substitution pendant la durée des travaux, afin de permettre au SYADEN de proposer à ou aux opérateurs de transférer et de continuer à exploiter le Local Technique dans les meilleures conditions.
Au cas où aucune solution de remplacement satisfaisante pour le SYADEN ne serait trouvée, ce dernier se réserve le droit de résilier sans contrepartie la présente convention.

A l'issue des travaux, le SYADEN pourra faire procéder par l'opérateur à la réinstallation des Equipements Techniques, ou décider sans préavis de résilier la présente convention.

Article 4.2 – Respect du site concédé

La Commune s'engage à apporter un suivi attentif aux arbres environnants les Equipements implantés et s'engage à prendre toutes mesures utiles en cas de présence d'arbres dangereux ou gênants pour l'exercice de l'activité autorisé.

Aucune coupe d'arbre ne pourra être effectuée par le SYADEN sans l'accord écrit et préalable de la Commune.

En aucun cas, la Commune ne pourra intervenir sur le Site du SYADEN et sur les Equipements Techniques du ou des opérateurs, hormis le cas d'urgence caractérisé dûment justifié.

ARTICLE 5 - RESILIATIONS

Article 5.1 – Résiliation concertée

Dans l'hypothèse ou pour un motif quelconque le SYADEN souhaiterait abandonner l'occupation du Site concédé avant expiration du terme de la présente convention, il doit en informer la Commune au moins six (6) mois à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception.

Article 5.2 – Résiliation de plein droit

La présente convention pourra être résiliée sans indemnité à l'initiative de la Commune par lettre recommandée avec accusé de réception sous réserve du respect d'un préavis de six (6) mois dans trois (3) cas :

- nécessité pour un motif d'intérêt général, de procéder à la suppression de l'emplacement objet de la présente convention ;

- inopposabilité de la présente convention pour un motif d'intérêt général au bénéficiaire de l'emplacement concédé objet de la présente convention en cas d'échange, de transfert ou d'aliénation ;

- nouvelle règlementation entraînant la suppression du site implanté par le SYADEN.

Dans ces trois (3) cas, la résiliation de la présente convention n'interviendra que si aucun accord n'a pu être trouvé entre les parties pour trouver un autre emplacement susceptible d'accueillir le Site et ses Equipements Techniques, aux mêmes conditions contractuelles que celles prévues par la présente convention et pour le temps restant à courir.

La convention pourra également être résiliée par lettre recommandée avec accusé de réception dans trois (3) cas à l'initiative du SYADEN :

- refus, retrait ou annulation par l'ARCEP (Autorité de régulation des communications électroniques et des postes) des autorisations requises délivrées à ou aux opérateurs exploitants ;

- refus, retrait ou annulation des autorisations administratives ;

- changement de l'architecture du réseau exploité par le ou les opérateurs, ou de l'évolution technologique conduisant à une modification de ce ou ces mêmes réseaux.

ARTICLE 6 – FIN DE LA CONVENTION : REMISE EN ETAT DES LIEUX

Six (6) mois avant la fin de la convention, les parties pourront se rencontrer afin d'envisager une nouvelle convention si besoin.

En cas de non reconduction de la présente convention, pour quelque cause que ce soit, le SYADEN et le ou les opérateurs reprendront tout ou partie des Equipements Techniques leur appartenant, à la date d'expiration.

Le SYADEN s'engage à enlever toutes les infrastructures du Local Technique, y compris la dalle technique dans l'année suivant l'expiration de la présente convention et de remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état primitif, tel que décrit dans l'état des lieux d'entrée. En cas de carence du SYADEN, la Commune adressera un devis du coût des travaux de remise en état qu'il entendra exécuter d'office à l'expiration du délai de un (1) an..

Les dispositions de la convention resteront en vigueur pendant la période nécessaire au retrait des Equipements Techniques.

ARTICLE 7 – NULLITE

Si l'une ou plusieurs stipulations non substantielles de la présente convention sont tenues pour non valides ou déclarées 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.

ARTICLE 8 – ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.
Toute modification fera l'objet d'un avenant dans les plus brefs délais.

ARTICLE 9 – CLAUSE DE RENONCIATION

Par la signature de la présente convention, la Commune renonce à toute réclamation ou demande d'indemnisation envers le SYADEN au sujet d'éventuelles nuisances pouvant être engendrées par l'implantation du Site et de ses Equipements Techniques.

En cas de mutation à titre gracieux ou onéreux de la propriété du terrain, la Commune devra informer les nouveaux ayants droits du présent engagement qui conservera son plein effet vis-à-vis de ceux-ci.

ARTICLE 10 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les contestations qui pourraient s'élever entre les parties au sujet de l'exécution ou de l'interprétation du présent contrat seront portées devant la juridiction compétente du lieu de la situation du terrain faisant l'objet de la présente convention.

ARTICLE 11 – CONFIDENTIALITE ET SECRET PROFESSIONNEL

Les parties sont tenues au secret professionnel.

En conséquence, elles s'engagent à assurer la confidentialité des informations auxquelles elles auront accès au cours de l'exécution de la présente convention et notamment à ne pas divulguer les adresses des emplacements, ainsi que l'ensemble des informations techniques.

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'information, aux fichiers et aux libertés, il est possible d'obtenir communication des informations nominatives fournies dans le cadre du présent contrat et, le cas échéant, en demander toutes rectifications.

ARTICLE 12- DOCUMENTS CONTRATUELS

La présente convention est composée des documents suivants :

. Annexe 1 : Plan cadastral,
. Annexe 2 : Matrice cadastrale,
. Annexe 3 : Délibération de la Commune,

Fait à Carcassonne, le...
En deux (2) exemplaires originaux

Le Maire

Le SYADEN

Monsieur Régis BANQUET

ANNEXE 1

PLAN CADASTRAL

Département :
AUDE

Commune :
MONTREAL

Section : D
Feuille : 000 D 01

Échelle d'origine : 1/1250
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 07/03/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

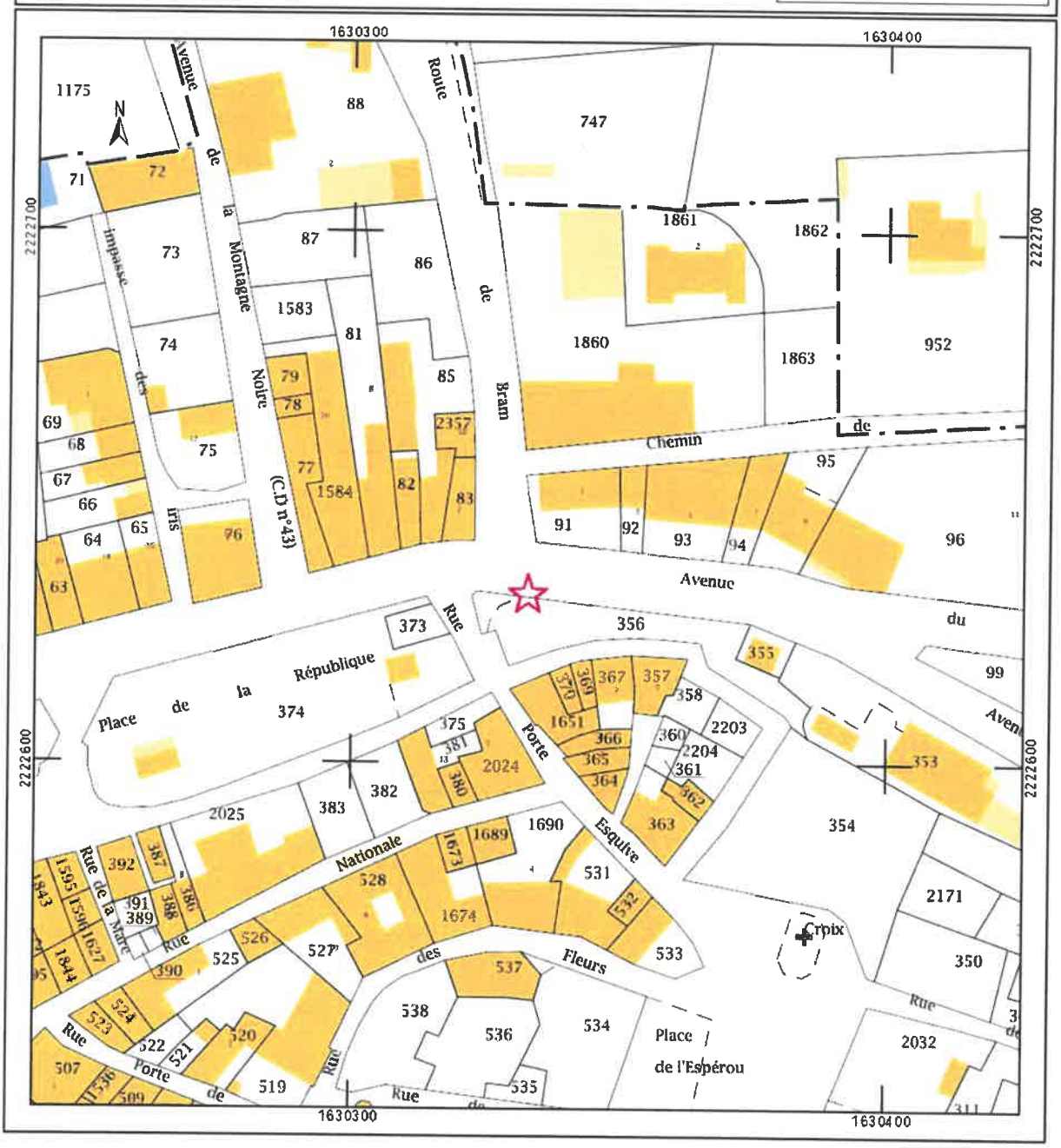
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
CARCASSONNE
Centre des Finances Publiques Place gaston Jourdanne 11807
11807 CARCASSONNE CEDEX 9
tél. 04 68 77 44 79 -fax
ptgc.aude@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ANNEXE 2

MATRICE CADASTRALE

ANNEXE 3

DELIBERATION

Discussions au cours de la séance.

2- Examen des objets de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme préalable au lancement de la procédure

M. Perrone instructeur des autorisations des droits des sols de la Commune est présent pour exposé les éléments, et répondre aux interrogations des élus.

M. Perrone expose les points qui peuvent faire l'objet d'une procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme, à l'issue d'un délai de 18 mois de vie, ce qui est la normalité en matière d'évolution d'un PLU, car les élus et les instructeurs ont un minimum de recul et de retour sur son application.

Mme Journet demande ce qui est prévu pour les STECAL (secteur de taille et capacité limitée).
M. Perrone explique aux élus ce qu'est un STECAL, et indique qu'en permanence ADS, aucun projet n'a été présenté justifiant la mise en place d'un STECAL.

Mme Journet demande si ce soir, les élus doivent s'exprimer sur la réalisation d'une révision allégée pour le point 5 et en même temps une modification de droit commun.
M. Perrone répond que c'est aux élus de décider ce qu'ils souhaitent engager comme procédure, et que la délibération de ce soir n'est pas pour déclencher une procédure, mais pour donner matière à réflexion aux élus à propos de l'application du PLU, et sur ce qu'il faudra engager à l'avenir.

Mme Journet demande confirmation : la présente délibération n'engage pas de procédure d'évolution du PLU, et il y aura un vote ultérieur pour le lancement de la procédure choisie. M. Perrone approuve en indiquant que la délibération qui actera l'engagement d'une procédure apportera les précisions nécessaires notamment modalités de la concertation(..), indique qu'il reçoit les usagers avec M. le Maire et qu'ils ont conscience des besoins, et qu'avant d'engager une quelconque procédure il était nécessaire de porter ces éléments à la connaissance des élus.

Mme Boyer demande s'il y a beaucoup de demande sur la Commune, M. Perrone le confirme en précisant que les permanences tenues sur Montréal sont non seulement remplies, mais que des Montréalais, prennent sur les créneaux des permanences tenues sur d'autres communes.

Mme Journet prend la parole pour approuver les éléments qui feront l'objet d'une procédure d'évolution du PLU, même si le délai de 18 mois semble court, et déplore la méthodologie qui a été utilisée pour l'approuver en dépit des alertes lancées et l'absence d'anticipation de certains éléments.

M. le Maire répond en indiquant qu'un plan local d'urbanisme, vit, et effectivement, aujourd'hui lors de son application on constate des points à rectifier. M. Perrone explique que la nécessité d'évolution d'un PLU avec 18 mois de vie, est encore une fois une moyenne, et confirme effectivement que des éléments peuvent être anticipés.
Il poursuit en prenant l'exemple des réunions d'agriculteurs, évoqué par Mme Journet qui est une très bonne intention pour anticiper les changements de destination, mais à Montréal, il faut savoir, que la plupart des bâtiments dont il est question en l'espèce n'appartiennent plus à des agriculteurs. Réunir des agriculteurs n'aidera pas à anticiper tous les changements de destination, car la transition a déjà eu lieu. En l'occurrence on est plus réellement sur l'agriculteur qui exploite et qui va cesser d'exploiter et quel avenir sera réservé au bâtiment. La problématique aujourd'hui est plus large que cela.

Quant au règlement, M. Perrone affirme que celui du PLU de Montréal n'est pas « si mal rédigé » mais il ne le satisfait pas pour autant : aucun règlement n'est parfait. Il prend l'exemple des travaux d'isolation par l'extérieur ; il y a deux ans peu étaient réalisés, aujourd'hui les appels téléphoniques de commerciaux sont incessants afin de programmer la réalisation de travaux.

Mme Boyer intervient pour confirmer que c'est en rencontrant les usagers que l'on s'aperçoit des besoins à rectifier. M. Perrone confirme en indiquant que le PLU de Montréal est conséquent par rapport à certaines communes, avec par exemple des OAPs de grande ampleur.

A l'issue de ces explications, un échange entre élus, dénué d'intérêt dans l'orientation du sens du vote du Conseil Municipal s'en suit, il ne sera donc pas repris dans le présent procès-verbal.

8-Questions Diverses

Deux questions orales ont été posées :

- Quand va commencer l'adressage obligatoire de la commune ?

Ce dernier est en cours et sera finalisé prochainement

- Quand envisagez-vous de réunir la commission urbanisme pour travailler sur les zones AENR?

M. le Maire répond qu'une réflexion avait été amorcée pour intégrer dans ces ZAENR (zones d'accélération des énergies renouvelables) après échanges et recommandations avec la CCPLM et les élus du territoire, il est préférable d'attendre et t'avoir plus d'éléments factuels pour avancer sur ce projet.

Fait à MONTREAL le 16 decembre 2024

Le Maire,
Bernard Breil

La secrétaire de séance,
Hélène MARTY