



COMMUNE

AZKAINENKO HERRIKO ETXEA
MAIRIE D'ASCAIN

64 310 AZKAINE /
ASCAIN



BENEFICIAIRE

SAS I-ENER TEILATUAK

11 place du Trinquet

64 220 DONIBANEGARAZI /
SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT

**Convention d'occupation temporaire du domaine public
constitutive de droits réels
aux fins d'installation et d'exploitation
d'une centrale photovoltaïque**

Entre

1°) La commune d'ASCAIN représentée par M. FOURNIER Jean-Louis, Maire de la commune, dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal

Agissant en qualité de **propriétaire**.

Ci-après dénommée LA COLLECTIVITE

2°) La SAS I-ENER TEILATUAK dont le siège se situe à Saint-Jean-Pied-de-Port (64 220), représentée par M. KRECKELBERGH Stéphane, Président, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bayonne, sous le numéro SIREN 980523880.

Ci-après dénommée LE BENEFICIAIRE

PREAMBULE

Les parties déclarent que le présent acte est établi dans le cadre d'une démarche de production d'énergie renouvelable citoyenne et locale, impliquant la mise en œuvre d'installations photovoltaïques. Il lie une société d'exploitation locale et citoyenne, et la collectivité propriétaire des bâtiments sur lesquels sont installés les équipements photovoltaïques.

La COLLECTIVITE souhaitant promouvoir la promotion des Energies Renouvelables sur son territoire a souhaité proposer la mise à disposition d'une partie de la toiture du bâtiment objet de cette convention pour permettre la réalisation d'une installation de production photovoltaïque.

Dans ce cadre, la société I-ENER a fait part de son intérêt à la COLLECTIVITE par courrier le 20 février 2024 pour réaliser une installation photovoltaïque sur une toiture d'un ou plusieurs bâtiments de la COLLECTIVITE.

Conformément à l'article L.2122-1-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques s'agissant d'une manifestation d'intérêt spontanée, la COLLECTIVITE s'est assurée au moyen d'une publicité préalable et suffisante de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente.

La présente convention fixe les conditions d'occupation du domaine public communal en application des dispositions des articles L.2122-20 du Code général de la propriété des personnes publiques et L.1311-5 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

Ceci exposé les parties ont convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La COLLECTIVITE autorise le BENEFICIAIRE à occuper la couverture du pan sud de la toiture du bâtiment sis Trinquet, 207 rue Ernest Fourneau, 64 310 ASCAIN. La surface mise à disposition est de 180 m² et correspond à la surface d'emprise de l'installation photovoltaïque qui sera installée.

OBJET DE L'UTILISATION DU PATRIMOINE PUBLIC

Le BENEFICIAIRE utilisera le patrimoine public à l'unique fin de concevoir, réaliser et exploiter une centrale photovoltaïque dont l'électricité sera injectée sur le réseau public d'électricité.

DOMANIALITE PUBLIQUE

La présente autorisation est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels.

Le BENEFICIAIRE est autorisé à percevoir et conserver les recettes tirées de l'exploitation de l'équipement mis à disposition.

ARTICLE 2 : DUREE

La présente convention prendra effet à compter de sa signature par les deux parties.

Elle prendra fin à l'issue d'un délai de vingt-cinq (25) ans à compter de la date de mise en service de l'installation photovoltaïque.

ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX ET INVENTAIRE

Un état des lieux et un inventaire contradictoire des lieux loués sont réalisés par les parties dans les meilleurs délais et en tout état de cause :

- Avant le démarrage des travaux
- Au terme du bail.

ARTICLE 4 : RESILIATION

CONDITIONS DE RESILIATION

Le Convention peut être résiliée à l'initiative de la COLLECTIVITE:

- en cas de non respect des clauses et des conditions de la convention par le BENEFCIAIRE. A défaut d'exécution d'une des clauses par le BENEFCIAIRE, la convention peut être résilié après 6 mois de mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie d'huissier. La COLLECTIVITE peut alors faire constater cette résiliation et faire procéder à l'expulsion de son chef.
- dans les cas spécifiques suivants :
 - vente du bâtiment (étant précisé que la COLLECTIVITE pourra transmettre avec l'accord du BENEFCIAIRE, le bénéfice du présent bail)
 - projets de travaux modifiant lourdement la structure du toit
 - La COLLECTIVITE peut, pour des motifs tirés de l'intérêt général, résilier unilatéralement la présente convention. La décision de résiliation ne prendra cependant effet qu'à l'expiration d'un délai de 6 (six) mois à compter de sa notification.

Dans ces trois derniers cas spécifiques, la COLLECTIVITE devra alors verser au BENEFCIAIRE les indemnités de résiliation définies ci-après.

La convention peut être résiliée à l'initiative du BENEFCIAIRE:

- en cas de non respect des clauses et des conditions du bail par la COLLECTIVITE. Dans ce cas spécifique, la COLLECTIVITE devra alors verser au BENEFCIAIRE les indemnités de résiliation définies ci-après.

DEVENIR DE L'INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE EN CAS DE RESILIATION ANTICIPEE :

En cas de résiliation pour les motifs énoncés ci-dessus, la COLLECTIVITE pourra :

- soit décider de conserver l'installation photovoltaïque sur son bâtiment, auquel cas elle s'acquittera envers le BENEFCIAIRE des indemnités de résiliation ci-après définies
- soit décider de démanteler l'installation auquel cas elle s'acquittera envers le BENEFCIAIRE des indemnités de résiliation définies ci-après, auxquelles s'ajoutera le coût de démantèlement et de remise en état de son toit

INDEMNITES DE RESILIATION

Cette indemnité sera fixée à l'amiable par les deux parties ou, à défaut, à dire d'expert nommé par les deux parties. Elle devra prendre en compte le manque à gagner lié à l'interruption de l'exploitation et les conséquences pécuniaires dues à la rupture des contrats que le BENEFCIAIRE aura conclus.

Le manque à gagner pour le BENEFCIAIRE sera évalué sur la base du prévisionnel de recettes et de charges liées à l'activité de production d'électricité photovoltaïque sur la durée restant à couvrir entre la date de

résiliation du bail et la fin du contrat d'achat passé entre le BENEFCIAIRE et EDF Obligation d'achat, ou toute société ou organisme autorisé à acheter l'électricité qui s'y substituera éventuellement par la suite.

Les conséquences pécuniaires dues à la rupture du contrat pourront inclure les frais de dépose de l'installation et de remise en état du toit.

Si les biens mis à disposition viennent à être détruits en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, émeute, cas fortuit ou force majeure, ou par tout autre cause indépendante de la volonté de la COLLECTIVITE, le bail est résilié de plein droit, sans que la COLLECTIVITE soit obligé de reconstruire les biens loués ou d'indemniser le BENEFCIAIRE. Celui-ci ne peut pas demander la reconstruction.

En cas de sinistre partiel sur le bien appartenant à la COLLECTIVITE et supportant la structure photovoltaïque les parties conviennent de se revoir afin de déterminer la suite à donner au bail. En cas de destruction partielle des biens loués, le BENEFCIAIRE ne peut que demander la résiliation du bail ou sa continuation avec une diminution de la redevance d'occupation.

En cas de sinistre sur la structure photovoltaïque, le BENEFCIAIRE pourra choisir de poursuivre ou résilier le bail, étant entendu que les assurances concernées prendront à leur charge la réparation du sinistre.

ARTICLE 5 : CESSION et SOUS-LOCATION

Le BENEFCIAIRE ne peut sous-louer les parties occupées dans le cadre de la présente convention.

Si elle vend son bâtiment, la COLLECTIVITE s'engage à faire son possible pour inciter le nouveau propriétaire à conclure avec le BENEFCIAIRE sous forme de convention ou de bail rédigés dans les mêmes termes que la présente convention une mise à disposition du pan de toiture supportant les installations photovoltaïques.

Le PRENEUR peut céder le bail uniquement si le repreneur est une filiale de la société citoyenne I-ENER.

ARTICLE 6 : EXPIRATION DE LA CONVENTION

A l'issue de la présente convention, la COLLECTIVITE a la possibilité

- de récupérer gratuitement la totalité du système photovoltaïque. Dans ce cas, la COLLECTIVITE récupère l'ensemble des risques et charges liés aux équipements (entretien, assurances, taxes, etc.) ;
- de renégocier et renouveler le bail pour une durée qui sera déterminée entre les deux parties ;
- de renouveler l'équipement et le bail pour une durée qui sera déterminée entre les deux parties ;

La COLLECTIVITE informera le BENEFCIAIRE de son choix par lettre recommandée 1 an avant la date d'échéance du bail.

ARTICLE 7 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Le BENEFCIAIRE et la COLLECTIVITE s'engagent à se rencontrer à minima tous les 5 ans afin d'envisager conjointement d'éventuelles modifications de la convention, sous réserve que ces évolutions ne portent pas préjudice à la situation économique du BENEFCIAIRE. Toute modification de la convention doit se faire à l'écrit sous la forme d'un avenant.

ARTICLE 8 : OBLIGATIONS ET DROITS DES PARTIES

ENGAGEMENTS GENERAUX DES PARTIES

La COLLECTIVITE

- garantira la jouissance paisible des biens loués au BENEFCIAIRE ;

- entretiendra ses dépendances, notamment les installations qui seraient attenantes à l'Équipement, de telle manière qu'aucun incident ne puisse, du défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement de l'Équipement ou causer des dommages à celui-ci ;

LE BENEFICIAIRE

- s'engage à exploiter les biens loués dans des conditions conformes à leur destination et uniquement pour l'exploitation de l'énergie produite par l'installation photovoltaïque composée de panneaux d'une puissance unitaire de 450 Wc et d'une surface unitaire de 2,01m², installé en surimposé du bac acier avec un système d'intégration de type JoriSolar Opti'Roof. Il s'interdit de détériorer les biens mis à disposition ou d'apporter au fonds aucun changement qui en diminuerait la valeur ;
- s'interdit d'encombrer ou occuper tout autre partie non comprise dans le bail ;
- déclare avoir examiné les caractéristiques techniques du bâtiment et qu'il est apte à accueillir l'installation ;
- s'engage à être le seul garant envers la COLLECTIVITE des obligations de la convention ;
- s'engage à respecter l'ensemble de la réglementation applicable en la matière, notamment celle applicable aux établissements recevant du public et aux règles environnementales et d'urbanisme ;
- s'engage à informer la COLLECTIVITE au moins 3 jours à l'avance de l'identité des personnes qui interviendront soit pour travaux, soit pour maintenance sur les équipements soit pour les travaux de raccordements, soit pour les études préalables et les contrôles ultérieurs dans l'enceinte du bâtiment de LA COLLECTIVITE. Cette information devra être communiqué aux services techniques de LA COLLECTIVITE.

CONDITIONS DE REALISATION

La COLLECTIVITE

- s'engage à permettre l'accès aux toitures et aux parties donnant accès au toit au BENEFICIAIRE lorsque celui-ci réalise l'installation photovoltaïque ;
- donne accès aux intervenants pour le raccordement de l'installation photovoltaïque (Gestionnaire de réseaux, installateur, Consuel, etc.) ;
- coopère avec le BENEFICIAIRE lors des travaux et notamment pour le passage des tranchées entre le point de livraison et la limite de propriété ;
- s'engage à financer et réaliser les travaux annexes en toiture pour son compte propre en même temps que la pose de l'installation photovoltaïque (couverture, zinguerie, etc.). Ces travaux doivent être conformes avec le dossier technique prévisionnel (annexe 4) ;
- doit garantir des vices cachés affectant l'usage des biens loués, à charge pour le BENEFICIAIRE de prouver qu'ils entraînent un inconvénient sérieux dans son usage. La COLLECTIVITE peut s'exonérer de la garantie en prouvant que le dommage causé par faute du BENEFICIAIRE ou cause étrangère (cas fortuit ou force majeure) ;
- désignera un représentant de la collectivité comme interlocuteur privilégié pour le suivi des études et des travaux.

Le BENEFICIAIRE

- s'engage à minimiser au maximum les perturbations occasionnées à l'activité du bâtiment, qu'elle soit du fait de LA COLLECTIVITE ou de tout occupant du bâtiment agréé par LA COLLECTIVITE lors des travaux d'installation photovoltaïque et informe ceux-ci, par tous moyens (fax, courriel, courrier, ...), au moins 10 jours ouvrés à l'avance de son passage. Prend en compte les observations du BAILLEUR concernant le passage des tranchées et des câbles lorsqu'elles ne compromettent pas

la réalisation du projet photovoltaïque et s'engage d'une manière générale à ne pas effectuer de travaux sans le consentement explicite du bailleur ;

- est le seul décisionnaire quant au choix de la maîtrise d'ouvrage, des entreprises et est le seul habilité à donner des instructions pour la bonne réalisation des travaux.
- s'engage à donner accès aux représentants désignés par la COLLECTIVITE aux documentations, plans, études et les autorise à participer aux réunions de chantier, ainsi qu'aux inspections des bureaux de contrôle.
- s'engage à installer du matériel photovoltaïque respectant les standards normatifs en vigueur.
- prend les biens mis à disposition en l'état et ne peut rien en exiger de plus
- s'engage le cas échéant à faire respecter le décret n° 94-1159 du 26 décembre 1994 relatif à l'intégration de la sécurité et à l'organisation de la coordination en matière de sécurité et de protection de la santé lors des opérations de bâtiment ou de génie civil.

CONDITIONS D'EXPLOITATION

La COLLECTIVITE

- signale tout incident ou fonctionnement suspect de l'installation photovoltaïque au BENEFICIAIRE, chaque fois qu'elle pourra le constater ;
- maintient en bon état les parties non occupées qui sont nécessaires à l'accès aux équipements photovoltaïques ;
- s'assure qu'aucun usage des parties non occupées n'entrave le fonctionnement des installations photovoltaïques
- s'interdit toute intervention et/ou réalisation de meubles et/ou d'immeubles de nature à entraver l'ensoleillement des équipements photovoltaïques, et ce, pendant toute la durée de la convention ;
- s'engage à ne pas planter ou laisser pousser une végétation ou encore autoriser une construction qui serait de nature à créer une zone d'ombre sur la centrale photovoltaïque ;
- autorise le BENEFICIAIRE à avoir accès à l'installation photovoltaïque et au local onduleur lors des visites de maintenance ou lors de toute autre intervention nécessaire au bon fonctionnement des équipements photovoltaïques selon les modalités prévues à l'article 8;
- désigne un représentant de la collectivité comme interlocuteur privilégié pour le suivi des installations et la maintenance préventive ou curative.
- laisse le BENEFICIAIRE avoir accès à une prise électrique et un robinet d'eau courante aussi bien dans la phase de travaux que dans les périodes de maintenance préventive ou curative. La COLLECTIVITE peut néanmoins, s'elle le souhaite, demander au BENEFICIAIRE le remboursement intégral des consommations effectives d'électricité ou d'eau, charge au BENEFICIAIRE de fournir dans ce cas des moyens d'évaluation de ces consommations qui conviennent à la COLLECTIVITE ;
- avertit par courrier écrit ou courriel le BENEFICIAIRE de toute intervention faite à proximité de la partie mise à disposition (intervention sur le pan de toiture alentour ou opposé, échafaudage sur une façade proche, etc.) au moins 10 jours (ouvrés) avant.
- prend à sa charge l'entretien et la maintenance des éventuels éléments d'équipements présents sur la partie occupée mais ne constituant ni la couverture ni l'étanchéité du bâtiment (antenne, cheminée, arrêt de neige, etc.). Le cas échéant, elle s'engage à prévenir le BENEFICIAIRE de toute intervention sur lesdits équipements au moins 10 jours (ouvrés) avant. Il ne peut intervenir sur la partie louée pour d'autres motifs. Lors de ces interventions, la COLLECTIVITE s'engage à ne pas détériorer l'installation photovoltaïque ni à entraver son fonctionnement ;
- devra faire connaître l'interdiction de marcher sur les panneaux aux intervenants, cela pouvant occasionner des dommages non-visibles et dégrader le rendement des panneaux photovoltaïque ;

- intègre l'équipement photovoltaïque du BENEFCIAIRE à la vérification périodique des équipements électriques des bâtiments ERP, dans le cadre de la vérification des équipements du bâtiment support.

Le BENEFCIAIRE

- maintient l'installation photovoltaïque (panneaux, onduleurs, connectique, etc.) en bon état de fonctionnement pendant la durée du bail et réalise au moins une visite annuelle de l'équipement dont une copie du rapport de visite est remise à la COLLECTIVITE sur sa simple demande. En cas de défaut d'entretien de l'équipement installé par le BENEFCIAIRE, la COLLECTIVITE se réserve le droit de procéder à l'exécution d'office des travaux nécessaires aux frais du BENEFCIAIRE après une mise en demeure de la part de la COLLECTIVITE par courrier recommandé avec accusé de réception resté sans réponse de la part du BENEFCIAIRE ;
- répond des dégradations et pertes pouvant survenir dans les biens loués sauf s'il prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute (dues à l'usure normale, cas de force majeure, faute bailleur, fait d'un tiers qu'il n'y a pas introduit volontairement, etc...);
- satisfait aux charges de ville et de police, fait sienne la conformité à la réglementation sanitaire et à la salubrité publique, à la réglementation régissant l'urbanisme ou l'environnement afin que le bailleur ne puisse être inquiété ;
- avertit la COLLECTIVITE au moins 5 jours avant toute visite de maintenance et le plus tôt possible en cas d'intervention d'urgence liée à un défaut de fonctionnement de l'installation, sauf cas de maintenance curative visant la continuité de la production ;
- ne perturbe en rien l'exercice de toute autre activité ayant lieu dans les parties non occupées, et en particulier à l'intérieur du bâtiment ;
- s'engage à informer LA COLLECTIVITE de tout jugement d'ouverture d'une procédure collective à son encontre dans un délai de 15 jours par courrier recommandé avec accusé de réception.

INTERVENTIONS DE LA COLLECTIVITE

La COLLECTIVITE peut apporter au domaine public toutes les modifications temporaires nécessaires, sans que Le BENEFCIAIRE puisse s'y opposer, notamment en cas d'opérations de sécurité ou de préservation du patrimoine.

La COLLECTIVITE et le BENEFCIAIRE se rapprocheront pour établir ensemble les mesures à prendre pour limiter la gêne éventuelle sur l'exploitation. Le BENEFCIAIRE ne pourra prétendre à aucune indemnité de la part de la COLLECTIVITE pour les dommages ou la gêne causés à son occupation du domaine public par le fait de l'entretien du domaine public.

Toutefois, dès lors que l'intervention de la COLLECTIVITE aurait pour effet de suspendre l'exploitation au-delà d'une période de latence de trois (3) jours de suspension d'exploitation à compter de la date notifiée, une indemnité de compensation de perte de recette sera versée sur la base du manque à gagner évalué ainsi :

$$\text{Indemnité de compensation} = (E * t - PL) * OA$$

- E étant le productible journalier de l'installation pour la période considérée (en kWh)
- t étant le nombre de jours d'arrêt de production
- PL étant la période de latence (en jours)
- OA étant le tarif en vigueur d'achat de l'électricité de cette installation tel que facturé par l'acheteur de l'électricité à l'année N-1 (en € / kWh)

ARTICLE 9 : DROITS REELS ET SERVITUDES

DROITS REELS

La présente autorisation est 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 BENEFICIAIRE 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.

SERVITUDES

La COLLECTIVITE accorde au BENEFICIAIRE une servitude en lien avec :

- le passage de tranchées entre le branchement au réseau électrique effectué en limite de propriété et le point de livraison situé au niveau des compteurs de production photovoltaïque
- le passage des câbles électriques reliant les modules photovoltaïques aux onduleurs
- la circulation et l'accès aux zones louées par les intervenants (architecte, bureau d'études, installateur, etc.) en charge de l'installation, de l'entretien et de la maintenance des équipements photovoltaïques.

ARTICLE 10 : RESPONSABILITES ET ASSURANCES

Le BENEFICIAIRE s'engage à contracter *a minima* sur toute la durée du bail :

- Une assurance dommages aux biens ;
- Une assurance responsabilité civile ;

Le BENEFICIAIRE justifiera de ses assurances et du paiement régulier des primes à toute réquisition de la COLLECTIVITE.

Il s'engage également à ce que les intervenants qui installeront les équipements photovoltaïques disposent d'une garantie décennale adéquate.

La COLLECTIVITE s'engage de son côté à informer son assureur en responsabilité civile de la présence des panneaux photovoltaïques, qui sont sous la responsabilité civile du BENEFICIAIRE.

La COLLECTIVITÉ s'engage à avoir contracté une assurance garantissant le bâtiment (hors panneaux photovoltaïques) contre les risques aléatoires assurables (risques d'incendie, d'explosion bris de glace, dégâts des eaux, tempête, catastrophe naturelle, etc.). Elle s'engage à maintenir le bâtiment assuré pendant toute la durée du bail. Elle s'engage également à informer son assureur en responsabilité civile de la présence des panneaux photovoltaïques.

ARTICLE 11 : AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le BENEFICIAIRE déclare avoir obtenu pour le compte de la COLLECTIVITE un certificat de non-opposition à une déclaration préalable pour l'installation photovoltaïque dont copie figure en annexe. (ANNEXE N°5)

Le BENEFICIAIRE déclare effectuer toutes les démarches afin d'obtenir les autorisations nécessaires à l'exploitation des équipements photovoltaïques (contrat d'achat, convention de raccordement, Attestation de Consuel, etc.), notamment sur les ERP (Autorisation de Travaux, etc.)

ARTICLE 12 : IMPÔTS ET TAXES

Les impôts et les taxes générés par la présence de l'installation photovoltaïque sont à la charge du BENEFCIAIRE.

ARTICLE 13 : REDEVANCE D'OCCUPATION ET ACCORD FINANCIER

En contrepartie de la mise à disposition de son toit, la COLLECTIVITE reçoit une redevance d'occupation. Cette redevance est fixée selon le détail suivant :

MONTANT

Son montant est fixé à 1€ symbolique par an valable sur toute la durée de la convention

ACCORD FINANCIER

Le BENEFCIAIRE s'est engagé à prendre à sa charge les coûts de la nouvelle couverture à l'endroit des panneaux. La couverture tuile sera donc enlevée à cet endroit pour être remplacée par un bac acier neuf.

ARTICLE 14 : RECOURS CONTENTIEUX

En cas de litige entre la COLLECTIVITE et le BENEFCIAIRE sur la validité, l'interprétation de la convention, un manquement à une obligation contractuelle, un différend avec un occupant éventuel des bâtiments ou préalablement à toute demande de résiliation, les deux parties s'engagent à respecter la recherche de solution amiable selon la procédure suivante :

Envoi d'un courrier avec accusé de réception exposant les termes du différend ou la demande

Organisation d'une réunion de conciliation par la partie diligente

Si aucun accord ou un accord seulement partiel est trouvé, la partie diligente propose une médiation par un médiateur indépendant reconnu, l'autre partie ne s'opposant pas à la nomination de ce médiateur sans motifs valables.

En cas de désaccord sur la nomination d'un médiateur, ou sur le rendu de la médiation, la partie diligente pourra saisir le tribunal administratif du lieu des installations des panneaux photovoltaïques qui reste la seule juridiction compétente en cas d'impossibilité de règlement à l'amiable des litiges liés à cette convention.

ARTICLE 15 : DISPOSITIONS DIVERSES

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

- Obtention par le BENEFCIAIRE de toutes les autorisations qui sont nécessaires pour permettre l'installation de l'Equipement photovoltaïque ainsi que la réalisation des travaux et aménagements de raccordement et l'exploitation de l'Equipement dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de sa signature et en particulier :
 - Permis de construire ou déclaration préalable,
 - Signature entre le BENEFCIAIRE et l'exploitant du réseau d'un contrat de raccordement de l'équipement au réseau public,
 - Rapport de conformité du bureau de contrôle et obtention du consuel,
 - Obtention du financement de l'opération.

A défaut de réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus dans un délai de 24 mois à compter de la signature de la présente convention, celle-ci sera de plein droit considérée résolue à l'initiative de l'une ou l'autre des parties.

La partie la plus diligente informera l'autre de la résolution de la présente convention par lettre recommandée avec avis de réception.

La résolution sera effective à la date de réception de la lettre susvisée par la partie destinataire.

La résolution de la présente convention du fait de la non-survenance de l'une ou l'autre des conditions déterminantes de l'engagement des parties telles que définies ci-dessus, n'entraîne aucune indemnité à la charge de l'une ou l'autre des parties.

PUBLICITE FONCIERE

Les parties requièrent M. le Maire, soussigné d'authentifier la présente convention afin d'en permettre la publication au fichier immobilier de Bayonne.

FRAIS

Tous les frais engendrés par la publication de la convention au fichier immobilier seront à la charge du BENEFCIAIRE.

Fait à ASCAIN

Le

En 3 exemplaires dont chaque partie conserve une copie et une est déposée au fichier immobilier de BAYONNE.

POUR LA COLLECTIVITE,

POUR LE BENEFCIAIRE,

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 064-216400655-20241216-2024_65-DE



ANNEXE n°1 : LOCALISATION ET IMPLANTATION DE L'EQUIPEMENT PHOTOVOLTAÏQUE

ANNEXE n°2 : PLAN DE CADASTRE

ANNEXE n°3 : ETAT DES LIEUX

ANNEXE n°4 : DOSSIER TECHNIQUE PREVISIONNEL

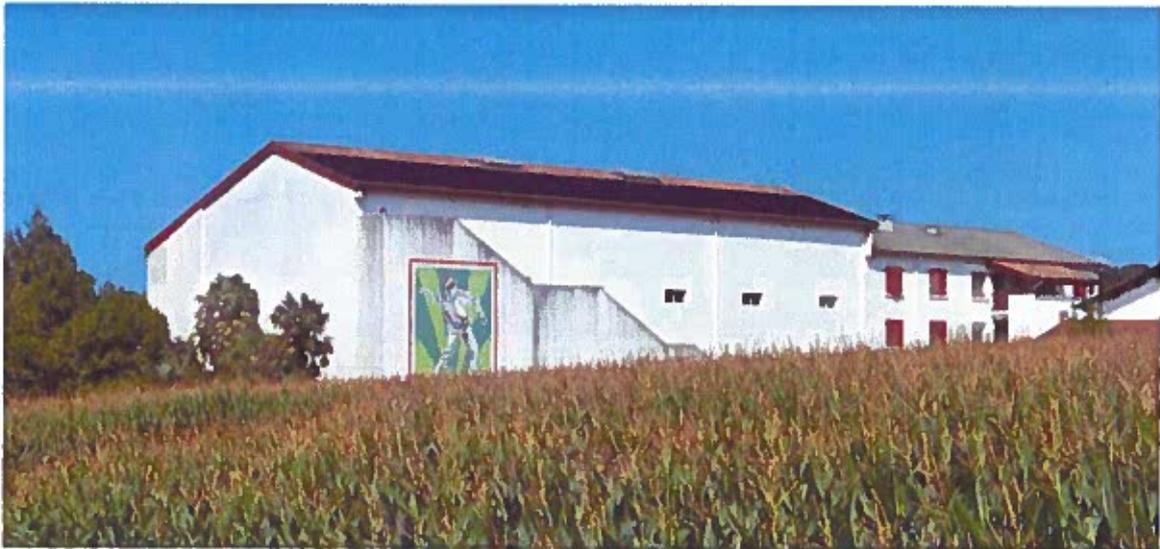
ANNEXE n°5 : ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

ANNEXE n°6 : CERTIFICAT DE NON-OPPOSITION

ANNEXE n°1 : LOCALISATION ET IMPLANTATION DE L'EQUIPEMENT PHOTOVOLTAÏQUE

Plan de situation :

- Le projet se situe sur la commune de ASCAIN
- Visuel du projet :



- Référence cadastrale : parcelle 000 AO 378

ANNEXE n°3 : ETAT DES LIEUX **Entrée****Date d'entrée : 01/12/2024**

L'état des lieux doit être établi de façon contradictoire entre les deux parties préalablement à la signature de la Convention d'occupation temporaire ainsi qu'à échéance la Convention d'occupation temporaire. Cet état des lieux fait partie de la Convention d'occupation temporaire. Il est possible et recommandé de le compléter avec des photos signées des deux parties.

LE PROPRIETAIRE :

La commune de ASCAIN, représentée par M. FOURNIER Jean-Marc, Maire de la commune,

LE BENEFICIAIRE :

La SAS I-ENER TEILATUAK, dont le siège se situe à Saint-Jean-Pied-de-Port (64 220), représentée par M. KRECKELBERGH Stéphane, Président.

LA COUVERTURE DU PAN SUD DU TRINQUET

sis 207 rue Ernest Fourneau – Trinquet, 64 310 ASCAIN

Elément	Très bon état	Bon état	Etat moyen	Mauvais état	Commentaire
Charpente		X			Ne nécessite aucune intervention particulière pour l'installation de la centrale PV
Couverture		X			La couverture sera changée à l'endroit des panneaux pour repartir sur une couverture bac acier neuve
Cheminées					RAS
Puits de lumière		X			RAS
Isolation					RAS
Evacuation des eaux pluviales (gouttières, etc.)		X			Les gouttières existantes seront maintenues
Murs ou façades susceptibles d'accueillir le chemin de câble, les armoires électriques et/ou shelter		X			RAS
Autres					RAS

ANNEXE n°4 : DOSSIER TECHNIQUE PREVISIONNEL

Travaux de couverture :

Travaux photovoltaïques,

- Mise en place du système d'intégration (JoriSolar - Opti'Roof) ;
- Pose des panneaux photovoltaïques sur le pan sud du bâtiment ;
- Raccordements électriques et câblages (câbles, chemins de câbles, connecteurs, onduleur, armoire de protection TGBT, mise à la terre).

Travaux de raccordement au réseau – ENEDIS :

- Mise en place du PDL avec un Coffret Coupe-circuit Principal Individuel (CCPI - ECP2D) et une armoire du comptage.

ANNEXE n°5 : ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS



Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 7 novembre 2024

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles.

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réduction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.eterisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant qu'il le peut, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

64310 ASCAIN

Code parcelle :
000-AO-378



Parcelle(s) : 000-AO-378, 64310 ASCAIN

1 / 7 pages

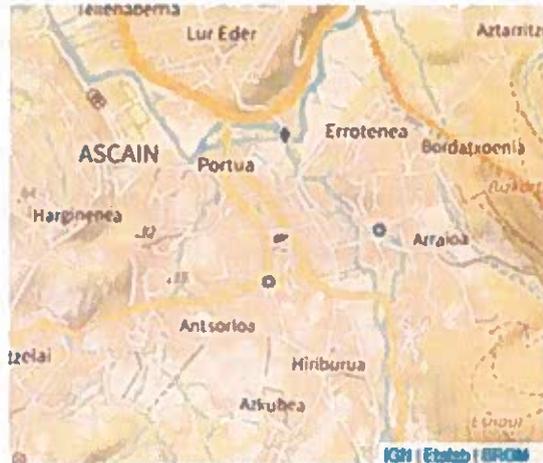
A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :



SISMICITÉ : 3/5

- 1 - très faible
- 2 - faible
- 3 - modéré
- 4 - moyen
- 5 - fort

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.





RAPPEL

Sismicité

Pour le bâti neuf et pour certains travaux lourds sur le bâti existant, en fonction de la zone de sismicité et du type de construction, des dispositions spécifiques à mettre en œuvre s'appliquent lors de la construction.

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme, vous pouvez consulter le site :
<https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/ma-preparer-me-protger



INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL



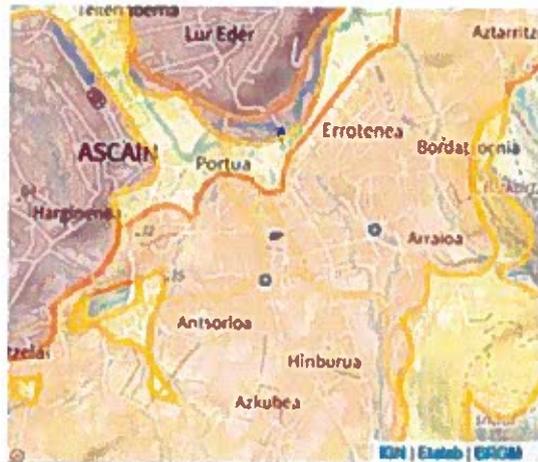
ARGILE : 2/3

- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition forte

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#3>



POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 6 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



Parcelle(s) : 000-A0-378, 64310 ASCAIN

5 / 7 pages

ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 12

Source : CCR

Sécheresse : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0600434A	01/07/2003	30/09/2003	05/05/2006	14/05/2006
IOME2308745A	30/08/2022	29/09/2022	02/04/2023	02/05/2023

Inondations et/ou Coulées de Boue : 6

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1322057A	09/06/2013	09/06/2013	10/09/2013	13/09/2013
INTE2137424A	09/12/2021	12/12/2021	18/12/2021	17/12/2021
IOCE0756782A	04/05/2007	04/05/2007	12/06/2007	14/06/2007
IOCE0902322A	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009
NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
NOR19830831	26/08/1983	27/08/1983	31/08/1983	01/09/1983

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE2207961A	09/12/2021	11/12/2021	14/03/2022	30/03/2022

Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE0902322A	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

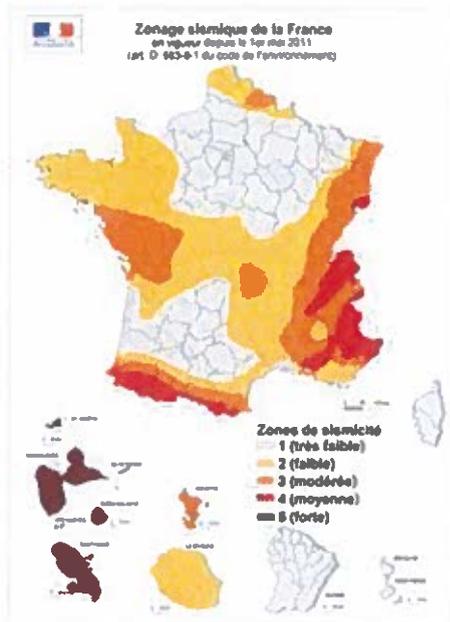
Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
Carrière d'ophite	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3782591
Station service, garage de la Nivelle	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3783271
Station service	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3783272
Garage et station service	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3784387
Blanchisserie, dépôt de liquides inflammables	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3784454
Atelier de fabrication de petit matériel électro-thermique	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3788358

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: très faible, faible, modérée, moyenne, forte. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-ECB Zones 3/4	Règles CPMI-ECB Zone 5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI –ECB zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-ECB zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>

ANNEXE n°6 : CERTIFICAT DE NON-OPPOSITION

**COMMUNE
D'ASCAIN****DECISION DE NON-OPPOSITION A UNE
DECLARATION PREALABLE
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Arrêté municipal n° 214 - 2024

Demande déposée le 02/04/2024

Demande affichée le 02/04/2024

N° DP 64 065 24B0020

Par :	Société I-ENER
Demeurant à :	11 Place du trinquet 64220 SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT
Représenté par :	LACOSTE Iban
Pour :	Installation de panneaux photovoltaïques
Sur un terrain sis :	207 Rue Ernest Fourneau Trinquet
Références cadastrales :	AO 0378

Destination : Equipement
public/ Intérêt collectifSurface de plancher créée :
0 m²**LE MAIRE,**

Vu la demande de déclaration préalable susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.424-1 et suivants, R.424-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27/02/2014, modifié en dernier lieu le 04/02/2023,
Vu le Schéma Directeur des Eaux Pluviales approuvé le 05/02/2022,
Vu le Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUi) Labourd-Ouest prescrit par délibération en date du 09 décembre 2023,
Vu le règlement de la zone UB,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 7 avril 2024,

ARRETE

Article 1 : Il n'est pas fait opposition au projet décrit dans la déclaration préalable susvisée sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

Article 2 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France (cf. avis) devront être respectées.

- Le bac acier support sera de teinte foncée : gris foncé
- le dispositif sera de teinte uniformément sombre (panneaux et ossature métallique).
- les panneaux seront traités anti-reflets.



Ascain, le 08/04/2024

Pour le maire,
l'adjoint délégué à l'urbanisme.

Jean-Michel JOLIMON DE HARANEDER.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Contrôle de légalité :

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales

Taxe d'aménagement :

L'autorisation peut être le fait générateur de taxes d'urbanisme. Si tel était le cas, un avis d'imposition vous sera transmis ultérieurement par les services de l'Etat. Le montant de ces taxes pourra être revu et diminué après production d'une attestation bancaire mentionnant l'octroi d'un prêt à 0 %.

Autres taxes ou participations d'urbanisme :

L'autorisation peut donner lieu au versement par le pétitionnaire de la redevance d'archéologie préventive. Il est rappelé au bénéficiaire de la présente autorisation qu'il est susceptible d'être redevable, lors de sa demande de raccordement au réseau et sur la base du montant déterminé par délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération Pays Basque, de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

Recours :

Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Attention, l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- Dans le délai de 2 mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard 15 jours après le dépôt du recours.
- Dans le délai de 3 mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Commencement des travaux et affichage : Les travaux peuvent commencer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire.

Le bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- Adressé au maire une déclaration d'ouverture de chantier. Le modèle de déclaration est disponible à la mairie ou à l'adresse suivante : <https://www.service-public.fr/>
- Installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau conforme aux prescriptions des articles A 424-15 à A 424-19 est disponible à la mairie, sur le site Internet urbanisme du gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Durée de validité : Conformément à l'article R 424-17 du code de l'urbanisme et au décret 2016-6 du 05/01/2016, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Droit des tiers : L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers. Elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositifs de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

Assurance dommages-ouvrages : Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Collecte des déchets : Afin de connaître les modalités de collecte des déchets, il est conseillé au pétitionnaire de se rapprocher du Service collecte et valorisation des déchets de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le



ID : 064-216400655-20241216-2024_65-DE