Envoyé en préfecture le 06/07/2021
Reçu en préfecture le 06/07/2021
Affiché le
ID : 031-213101132-20210629-VD202171-DE

L'ENERGIE LOCALE ET CITOYENNE
icea

Convention d'occupation temporaire

Toiture

COMMUNE / ICEA

Convention d'occupation temporaire
Adresse du bien
Le Bailleur :
Le bénéficiaire : Société
Locaux : Toiture de
Durée de la convention : 20 ans à compter de la date de mise en service par Enedis

ENTRE :

La Ville de CASTANET-TOLOSAN représentée par son maire X. HOLLEMAERT agissant en cette qualité et habilité à signer cette convention par délibération n° 71 du 29/06/21

Ci-après, dénommée « La Commune », d'une part, et

La société ICEA société coopérative d'intérêt collectif au capital de 18 750 euros dont le siège social est à L'Abbège..., enregistrée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le n°822 429 486 R.C.S. Toulouse, représentée par son président, Jean-Paul Gardette, dûment autorisé aux fins des présentes et domicilié en cette qualité au dit siège,

Ci-après dénommée « ICEA », d'autre part.

Conjointement désignés « les parties »,

VU l'article L.2125-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

Préambule :

Dans le contexte de réchauffement climatique et la prise de conscience actuelle de la nécessité d'une transition énergétique, un engagement citoyen est apparu nécessaire pour accompagner celui des pouvoirs publics et démultiplier ainsi les actions permettant d'y arriver. D'ailleurs, la Loi sur la Transition Energétique et la Croissance Verte (TECV), d'août 2015, favorise et développe l'investissement participatif dans les énergies renouvelables.

L'idée de la création d'ICEA (Initiative Citoyenne pour une Energie Alternative) prend source en juin 2016 à la suite d'ateliers de réflexion initiés par le Sicoval avec quelques citoyens intéressés, des élus et des associations concernées par ces questions. Une association de préfiguration s'est constituée à l'issu de cette démarche de concertation sur les énergies renouvelables. Elle a pour vocation de regrouper tous les citoyens

Envoyé en préfecture le 06/07/2021
Reçu en préfecture le 06/07/2021
Affiché le
ID : 031-213101132-20210629-VD202171-DE

et collectivités qui souhaitent s'engager dans la transition énergétique autour d'un projet non spéculatif et faisant un large appel au financement citoyen et participatif.

Fidèle à sa volonté de participer au développement des énergies renouvelables dans le cadre de sa démarche de Territoire à Energie Positive pour une Croissance Verte, le Sicoval et les communes qui le composent envisagent de mettre à disposition son domaine public en vue de l'installation de panneaux photovoltaïques sur certains des bâtiments afin que des centrales de production d'électricité, raccordées au réseau puissent y être installées et exploitées par cet opérateur.

ICEA a présenté son projet dans le cadre de l'appel à projet « énergies coopératives et citoyennes » porté par la Région Occitanie et l'ADEME, et en date du 16 janvier 2017, sa candidature a été sélectionnée.

Il a donc été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1. OBJET

La présente convention a pour objet la mise à disposition à ICEA, par la Commune, à titre temporaire et non exclusif, du toit de ci-après décrit, et de définir les modalités administratives, techniques, et financières de l'occupation des lieux par ICEA.

Article 2. DESIGNATION

2.1 La Commune confère à ICEA un droit d'occupation temporaire portant sur une partie du toit d'un immeuble bâti, de plain-pied situé sur la parcelle cadastrée
Ce droit d'occupation porte sur m² du toit.
ICEA est autorisée à utiliser l'aire de stationnement de véhicules attenante aux lieux lors de ses besoins d'intervention.

Article 3. DESTINATION

L'occupation précaire des lieux est consentie à ICEA exclusivement, et uniquement pour une activité de production d'énergie par panneaux photovoltaïques telle que définie dans ses statuts.
Toute utilisation à des fins autres que celles ci-dessus décrites, même temporaire ou précaire, est interdite.

Dans le cadre de cette convention, ICEA est autorisée à installer et à raccorder des panneaux photovoltaïques tels que décrits dans la demande préalable du .
Il sera établi un état des lieux entrant au jour du démarrage des travaux.
A l'issue des travaux d'installations, un état des lieux sera réalisé constatant la bonne réalisation des travaux.

Article 4. ENGAGEMENTS D'ICEA

ICEA s'engage à :

- Assurer la maintenance des équipements installés sur le toit tout en assurant l'application des mesures en vigueur de sécurité et de protection notamment en ce qui concerne les travaux en hauteur et les interventions électriques,
- Prendre toutes les garanties techniques nécessaires à la sécurité de ses équipements, de son installation et à la sécurité de tous les occupants du lieu notamment à l'égard de la réglementation propre aux établissements recevant du public,
- Effectuer des contrôles réguliers des équipements par des organismes habilités,
- N'installer que les équipements décrits en Article 3 de la convention répondant aux normes de sécurité nationales et européennes en vigueur,
- Informer la Commune sous 48h de toute anomalie de fonctionnement constatée impactant la structure du bâtiment ou son réseau et prendre toutes les mesures nécessaires afin de faire cesser l'anomalie sous une semaine. A défaut, ICEA arrêtera le fonctionnement des équipements.
- Garantir l'étanchéité de ses ouvrages durant toute la durée de la convention.

Article 5. DUREE DE LA CONVENTION

La convention prendra effet au jour de sa signature par les parties.
ICEA a 2 ans pour réaliser la mise en service de l'installation.

Envoyé en préfecture le 06/07/2021
Reçu en préfecture le 06/07/2021
Affiché le
ID : 031-213101132-20210629-VD202171-DE

La mise à disposition est consentie pour une période de 20 ans à compter de la date de mise en service par Enedis.
Six mois avant l'issue de cette période de 20 ans, les deux parties devront se concerter.
La commune pourra choisir parmi les options suivantes :

- Laisser l'exploitation de l'installation par ICEA, en prorogeant la convention : modification Article 5 et Article 6
- Obtenir la rétrocession des panneaux photovoltaïques pour en assurer l'exploitation.
- Demander le démontage des panneaux

Article 6. CONTREPARTIE

La présente mise à disposition est consentie et acceptée en contrepartie du paiement d'un loyer annuel égal à 4 % du revenu brut de la vente d'électricité de l'installation.
Chaque année la commune pourra choisir de convertir cette contrepartie en parts sociales :
Revenu brut x 4% / 50 €

ICEA pourra accompagner la commune si elle le souhaite, dans la réalisation d'autres projets photovoltaïques sur des bâtiments communaux : conseils, pré-étude, partage d'expériences. ICEA ne se substituera en aucun cas à des assistants maitres d'ouvrage et maitres d'œuvre qualifiés.

Article 7. MODALITES D'ACCES

L'accès au bâtiment concerné par les installations devra être systématiquement demandé par ICEA à la Commune. Pour la phase de travaux, un plan de prévention sera établi, il précisera les modalités d'accès pour cette période.

Article 8. ASSURANCES

8.1 ICEA s'engage à souscrire, auprès d'une compagnie notoirement solvable et agréée par le ministère des finances, une assurance pour l'ensemble de ses biens, quelles qu'en soient la nature ou la valeur.
ICEA est tenue de souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable et agréée par le ministère des finances une assurance couvrant les risques locatifs, et notamment l'incendie, le vol, le bris de glace. En aucun cas la Commune ne pourra être inquiétée en cas de vol ou de dégradation de biens, de quelque nature et de quelque importance qu'ils soient, appartenant à ICEA.
ICEA se doit en outre de souscrire, auprès d'une compagnie notoirement solvable et agréée par le ministère des finances, une assurance responsabilité civile, du fait de ses représentants légaux, associés, préposés, salariés ou non, et de ses biens ou de ceux dont elle a la garde à quelque titre que ce soit, ainsi que du fait de son activité.
ICEA devra justifier de l'existence de l'ensemble des assurances précitées par la remise d'une attestation de chacune des assurances, à chaque demande de la Commune. Elle devra en outre justifier du paiement normal des primes afférentes au jour de l'extinction de la présente.

8.2 **La Commune atteste que les biens objets de la présente sont assurés auprès d'une compagnie notoirement solvable et agréée par le Ministère des finances.**
ICEA s'engage à dénoncer à l'assureur de la Commune tout sinistre survenant dans les lieux objets de la présente, par écrit, dès sa production, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenue responsable des aggravations qui pourraient résulter de son silence. Ladite déclaration devra être confirmée à la Commune dans les 48 heures par écrit.

Article 9. ENTRETIEN- REPARATIONS

ICEA est tenue d'assurer l'entretien courant et ponctuel des équipements, afin de les maintenir dans un état d'hygiène normale, et libres de tout déchet, et de tous encombrements autres que ceux strictement nécessaires à l'exercice de l'activité en vue de laquelle la présente est consentie.

9.1 ICEA assumera la charge de réaliser toute réparation incombant normalement à la Commune, qui serait nécessitée par une dégradation de son fait ou du fait de ses préposés, salariés ou non, ou de ses visiteurs, ou de son activité, dans les lieux mis à sa disposition. A ce titre notamment, ICEA devra remédier aux dégradations causées par son déménagement à l'extinction de la présente, ou par le déplacement de

Envoyé en préfecture le 06/07/2021
Reçu en préfecture le 06/07/2021
Affiché le
ID : 031-213101132-20210629-VD202171-DE

ses biens.
En outre, ICEA devra aviser la Commune de toute réparation à la charge de cette dernière dont il constate la nécessité, dès ce constat, sous peine de devoir assumer la charge de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard, et la responsabilité de tout dommage, de quelque nature et de quelque importance qu'il soit, qui surviendrait du fait de la non-exécution de la réparation nécessaire.

9.2 ICEA devra déposer à ses frais et sans délai toutes installations qu'elle aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux. En cas d'impact sur la production de l'installation, l' Article 21 sera appliqué.
Si le démontage de l'installation intervient à la demande de la Commune ou suite à un fait imputable à la Commune, alors les frais de démontage et remontage seront à la charge de la Commune.
ICEA devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et, de façon générale, tous agencements, dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Article 10. INTERDICTIONS DIVERSES

10.1 **Cession, sous-location :**

Il est interdit à ICEA :

- De concéder la jouissance des lieux mis à disposition à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce,
- De céder son droit à la convention, en tout ou partie sauf agrément exprès et écrit de la Commune.

10.2 **Encombrements et utilisation de matériel :**

Il est interdit à ICEA d'embarrasser, même temporairement, les lieux mis à disposition par quelque bien meuble ou immeuble par destination que ce soit, à l'exception de ceux nécessaires à l'exercice de l'activité d'ICEA telle que définie dans ses statuts et en vue de laquelle la présente est conclue.
A ce titre, il est interdit à ICEA notamment d'apposer sur ou dans les lieux mis à sa disposition quelque dispositif que ce soit signalant son occupation des lieux autre que les dispositifs obligatoires et réglementaires.
Il est par ailleurs interdit à ce titre à ICEA de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.

10.3 **Stockage :**

Il est interdit à ICEA de stocker des matériels ou des matières autres que celles strictement nécessaires à l'exercice de l'activité pour laquelle la présente mise à disposition est consentie.

10.4 **Transformations et améliorations :**

ICEA ne devra réaliser dans les lieux ou dans le tréfonds aucun aménagement, ou cloisonnement, ni aucune construction, excavation, perforation, installation, même temporaire et précaire autre que celles nécessaires à l'installation de ses équipements et dont la description se trouve dans l'avant-projet sommaire.
Sans préjudice de l'Article 17tout embellissements, améliorations et installations faits par ICEA dans les lieux resteront, à la fin de la présente convention, la propriété de la Commune sans qu'ICEA ne puisse réclamer quelque indemnité que ce soit.
En contrepartie, la Commune s'engage à ne pas autoriser la réalisation de construction ou de plantation de végétaux qui pourrait créer une projection d'ombre temporaire ou permanente sur les panneaux et ainsi nuire au rendement de l'installation.

Article 11. VISITE DES LIEUX

ICEA s'engage à laisser la Commune, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux mis à disposition pour réparer et entretenir les locaux. Elle s'engage à faciliter la réalisation des contrôles réglementaires, périodiques ou spécifiques, par les services de la Commune.

Article 12. DESTRUCTION DES LIEUX

Si les locaux mis à disposition viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté de la Commune, la présente sera résiliée de plein droit, avec paiement de l'indemnité prévue en Article 21
En cas de destruction partielle, la présente pourra être résiliée avec paiement de l'indemnité prévue en Article 21 à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code

Envoyé en préfecture le 06/07/2021
Reçu en préfecture le 06/07/2021
Affiché le
ID : 031-213101132-20210629-VD202171-DE

civil, mais sans préjudice, pour la commune de ses droits éventuels contre ICEA si la destruction peut être imputée à cette dernière.

Article 13. RESPONSABILITES

ICEA et la Commune assumeront chacune la responsabilité pleine et entière de tout dommage, de quelque nature et de quelque importance qu'il soit, causé directement ou indirectement aux biens objets de la présente, ou à ses visiteurs ou à tout autre tiers, ou à leurs biens, du fait de son activité, ou de ses biens, ou de ses représentants légaux, ou de ses préposés, salariés ou non, tel qu'apprécié au jour de sa consolidation.

Article 14. RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

ICEA devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que la Commune ne puisse ni être inquiétée ni recherchée.

Article 15. RECLAMATIONS DE TIERS OU CONTRE DES TIERS

ICEA fait son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, de toutes réclamations émanant de tout tiers, pour quelque cause que ce soit.
ICEA se chargera de mettre en œuvre toutes procédures utiles, contentieuses ou non, destinées à mettre fin ou à remédier à tous dégâts ou troubles à sa jouissance des biens objets de la présente, de quelque nature et de quelque importance qu'ils soient, causés par tout tiers.
La Commune ne pourra en aucun cas être inquiétée, dans l'une ou l'autre des situations évoquées aux deux alinéas précédents, conformément aux dispositions de l'article 1725 du code civil, et notamment il ne pourra pas être introduit à une instance contentieuse notamment en qualité de tiers intervenant.
Pour le cas où la Commune serait tenue de payer une créance quelconque née du fait d'ICEA, cette-dernière devra rembourser ladite somme à la Commune par chèque établi à l'ordre du Trésor Public sur simple demande de cette dernière faite par lettre simple, accompagnée de toute pièce justificative.

Article 16. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut d'exécution d'une obligation de faire ou de ne pas faire née de la présente convention et à l'expiration d'un délai de un mois à compter d'un commandement d'avoir à exécuter resté sans effet, contenant déclaration par la Commune de son intention d'user de la présente clause, la présente sera résiliée de plein droit sur simple déclaration de la Commune sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Dans un tel cas, si ICEA se refusait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait être ordonnée sans délai sur ordonnance du juge des référés près le Tribunal de grande instance de Toulouse.

Article 17. FIN DE CONVENTION

La fin de contrat est effective dans les cas suivants :

- Echéance de la présente sauf prorogation Article 5
- Anticipée :
  - Vente du bâtiment ou démontage de l'installation sur décision de la Commune
  - Reprise de l'installation par la commune qui sera possible après 6 ans d'exploitation.
  - Démontage de l'installation sur décision d'ICEA
  - Dissolution d'ICEA

Article 18. Dissolution d'ICEA

En cas de dissolution d'ICEA, autre qu'économique, la commune aura une priorité de reprise de l'installation.
En cas de dissolution judiciaire pour raison économique, le droit commercial s'appliquera.

Article 19. Libération des lieux :

A l'expiration de la présente convention ou au jour de son extinction par anticipation, ICEA devra libérer les lieux dans les conditions définies à l'Article 20
Sans préjudice de l'Article 16, en cas de refus d'ICEA de quitter les lieux, elle pourra y être contrainte au vu d'une simple ordonnance d'un juge des référés.

Envoyé en préfecture le 06/07/2021
Reçu en préfecture le 06/07/2021
Affiché le
ID : 031-213101132-20210629-VD202171-DE

Dès l'extinction de la présente, ICEA sera débitrice de plein droit, jusqu'à la reprise de possession des lieux par la Commune d'une indemnité d'occupation égale à 200 (deux cent) euros hors taxe par jour de retard.

Article 20. Etat de restitution

20.1 Au jour de l'extinction de la présente, un état des lieux contradictoire sera dressé. En cas d'absence de ICEA, l'état des lieux sera réputé contradictoire. A défaut d'accord trouvé entre les parties sur l'état des lieux, un huissier pourra être mandaté, les frais seront alors partagés entre les parties, la commune demandera le démontage des panneaux photovoltaïques.
Le cas échéant, ICEA sera tenue de restituer les biens en surface et dans le tréfonds, ainsi que tout bien compris dans le champ de la présente, dans leur état primitif et en état de propreté. Il lui incombe donc de restituer lesdits biens sans dégradation, de quelque nature et de quelque importance qu'elle soit, et libre de tout encombrement ou déchet, de quelque nature et de quelque importance qu'ils soient.
Les lieux objets de la présente ne devront, au jour de la restitution, comporter aucun aménagement, ou construction, ou installation, de quelque importance qu'il soit, en surface ou dans le tréfonds, non existant au jour de l'entrée dans les lieux.
Sans préjudice de l'article 10.4, la Commune se réserve le droit de demander à ICEA de remettre les lieux dans leur exact état primitif, sans qu'ICEA puisse réclamer quelque indemnité que ce soit.

20.2 Si des réparations incombant à ICEA au regard de l'Article 9 de la présente s'avéraient nécessaires et non effectuées au jour de la restitution des lieux objets de la présente, ICEA devra, dans les huit jours calendaires de la notification écrite des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises agréées par la Commune donner son accord sur lesdits travaux.
Si ICEA ne manifeste pas son accord dans le délai indiqué ci-dessus, les devis seront réputés agréés et la Commune pourra faire exécuter les travaux par les entreprises de son choix. La facture desdits travaux sera adressée à ICEA par lettre recommandée avec avis de réception, laquelle/lequel procèdera au remboursement dans un délai de 15 (quinze) jours à compter de la date de réception de la facture, par chèque établi à l'ordre du Trésor Public.
Si ICEA manifeste son intention de les exécuter elle-même, elle devra s'engager à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par la Commune.

Article 21. Indemnité d'interruption de production

21.1 **Indemnité d'interruption temporaire de production**
Dès lors que l'intervention de la Commune pour tout autre motif qu'un sinistre causé par l'installation photovoltaïque, aurait pour effet de suspendre l'exploitation au-delà d'une période de un mois, une indemnité de compensation de perte de recette sera versée.
Ce calcul sera effectué à partir de la production moyenne constatée sur les années d'exploitations de l'installation pour le ou les mois considérés, à laquelle sera appliquée une perte de productivité de 1%. A cette production théorique estimée sera appliqué le tarif d'achat obtenu par ICEA selon son contrat initial actualisé à l'année en cours.
En cas de sinistre causé par l'installation photovoltaïque, l'indemnité d'exploitation sera prise en charge par l'assurance d'ICEA ou à défaut par ICEA.

21.2 **Indemnité pour travaux longs planifiés à l'avance**
Dans le cas où la commune souhaite effectuer des travaux longs, planifiés à l'avance, la planification se fera en concertation entre les parties. Il conviendra alors de prévoir l'indemnité de perte de production dans le budget des travaux. Le montant de celle-ci sera fixé en concertation entre les deux parties.

21.3 **Indemnité de résiliation**
En cas de résiliation pour démontage de la présente convention avant l'issue de la convention, les parties chercheront ensemble un accord sur un éventuel projet compensatoire par la recherche d'un nouveau lieu d'installation. Si un accord préalable sur un projet compensatoire était trouvé, aucune indemnité de résiliation ne serait due.
Le démontage sera à la charge de la partie demandant la résiliation anticipée.
Dans le cas où, du fait de la Commune, l'installation serait démontée sans projet compensatoire, la Commune versera une indemnité de résiliation évaluée :

Indemnité de résiliation = nombre d'années restant à courir de la durée initiale de la convention x Production théorique x Tarif d'achat actualisé.

Envoyé en préfecture le 06/07/2021
Reçu en préfecture le 06/07/2021
Affiché le
ID : 031-213101132-20210629-VD202171-DE

La production théorique est la production annuelle constatée pendant les années d'exploitation à laquelle sera appliquée une perte de productivité de 1% par an. A cette production théorique estimée sera appliqué le tarif d'achat obtenu par ICEA selon son contrat initial actualisé.
Aucune indemnité de résiliation ne sera due en cas d'événement relevant de la force majeure ayant conduit à l'enlèvement des équipements ou à la destruction du bâtiment désigné en Article 1

Article 22. TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Article 23. ELECTION DE DOMICILE – LITIGES

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, la Commune fait élection de domicile en sa Mairie, et ICEA en son siège social.
Les parties s'engagent à rechercher toutes voies amiables de règlement de tout litige survenant dans l'interprétation ou l'application de la présente convention.
En cas d'échec des voies amiables de règlement, tous les litiges survenant dans l'interprétation ou l'application des présentes seront tranchés par le Tribunal administratif de Toulouse.

La présente comporte sept pages

Fait en trois exemplaires, à CASTANET-TOLOSAN

Pour la Commune
Le Maire

MAIRIE de CASTANET-TOLOSAN (Hte Gne)

Jean-Paul GARDETTE ou son mandataire :
(nom prénom)

JP Gardette

ICEA
815 la pyrénéenne - le prologue - 31670 Labège
Tel : 09 52 00 02 06 contact@icea-enr.fr
http://icea-enr.fr
SCIC SAS à capital variable, 830 517 090 RCS