

DELIBERATION

DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 28 NOVEMBRE 2024.

Conseillers en exercice : 33
Présents : 22
Pouvoirs : 7
Absents : 4

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-huit Novembre, à dix-neuf heures, les Membres du Conseil Municipal se sont réunis en séance ordinaire dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur le Maire et sur convocation qui leur a été adressée le vingt-deux Novembre deux mille vingt-quatre.

Etaient présents :

M. Paul CARRERE, Maire

M.M. Isabelle CANTEGREIL, Claude LABORDE, Christelle GUILHEMSAN, Yannick VILLATORO, Anaïs CADIS, Daniel BIREMONT, Nathalie MOMEN, Adjoint

M.M. Philippe BOUCHONNEAU, Martine COULODOU, Daniel REISEMBERG, Alain CLOUTOUR, Didier STEVENIN, Angéline GUILHEMSAN, Christian PIT, Arnaud BRUNET, Philippe ESPUNA, Nicolas MATHIO, Katia LEFEVRE, Céline BROQUERE, Anaïs BAREYT, Mickael EECKHOUDT

Absents excusés ayant donné Pouvoirs :

M. Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY à M. Paul CARRERE

Mme Rose-Marie ABRAHAM à Mme Isabelle CANTEGREIL

Mme Marie-Christine ALTIMIRA à M. Philippe BOUCHONNEAU

Mme Pascale MOURIERE à M. Philippe ESPUNA

Mme Véronique CARRERE à M. Yannick VILLATORO

Mme Nacira LAROUSSE à Mme Anaïs BAREYT

M. Michel GOURDON à M. Claude LABORDE

Absents :

M.M. Cyril BIREMONT, Luc SCOGNAMIGLIO, Pierre GALIBERT, Annick CREISMEAS

Secrétaire de séance :

Mme Christelle GUILHEMSAN

Point 10 de l'ordre du jour

Délibération 2024.105.

Objet : ADOPTION DE DEUX CONVENTIONS D'OCCUPATION DU DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE EN VUE DE REALISER ET D'EXPLOITER DEUX INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'ELECTRICITE PHOTOVOLTAÏQUE POUR LA COUVERTURE DU FUTUR BOULODROME ET DU PARKING DE LA SALLE DU MAROC.

**Point 10 de l'ordre du jour****Délibération 2024.105.**

Objet : ADOPTION DE DEUX CONVENTIONS D'OCCUPATION DU DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE EN VUE DE REALISER ET D'EXPLOITER DEUX INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'ELECTRICITE PHOTOVOLTAÏQUE POUR LA COUVERTURE DU FUTUR BOULODROME ET DU PARKING DE LA SALLE DU MAROC.

Madame Isabelle CANTEGREIL rappelle à l'assemblée la volonté affirmée par la commune de valoriser le patrimoine foncier communal et de promouvoir la production d'énergies renouvelables sur son territoire ;

Dans ce cadre, la Société d'Economie Mixte (SEM) ENERLANDES, créée en 2008 à l'initiative du Département des Landes, dans l'objectif de développer les énergies renouvelables sur le territoire, souhaite valoriser prioritairement du foncier déjà urbanisé ou dégradé pour l'implantation de centrales photovoltaïques, a sollicité la commune, au travers d'une manifestation d'intérêt spontanée, pour l'installation et l'exploitation de centrales photovoltaïques en deux endroits de la commune avec une revente directe de l'électricité produite :

- le parking de la place du Maroc (parcelle cadastrale AE0410) avec construction d'ombrières d'une surface de 1 520 m² en panneaux solaires photovoltaïques, d'une puissance de 286 kWc ;

- le futur boulodrome (parcelle cadastrale AL0039) avec construction d'ombrière d'une surface de 2 248 m² en panneaux solaires photovoltaïques, d'une puissance de 484 kWc ;

Conformément aux dispositions de l'article L. 2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, s'agissant d'une demande d'occupation du domaine privé de la commune en vue d'une exploitation économique par le biais d'une manifestation d'intérêt spontanée, la commune est tenue de procéder à une publicité avant d'envisager de délivrer cette autorisation, afin de s'assurer de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente ;

Une procédure d'appel à manifestation d'intérêt a été organisée avec cahier des charges valant règlement de consultation, pour l'installation et l'exploitation de ces deux projets et a été publié sur la plateforme des marchés public Demat/Ampa ;

Aucune autre offre n'ayant été enregistrée, Madame CANTEGREIL propose donc de donner suite à la candidature d'Enerlandes et présente à l'assemblée le projet de convention d'occupation temporaire du domaine privé de la Commune de Morcenx-la-Nouvelle aux fins d'installation et d'exploitation d'une couverture photovoltaïque du parking de la Place du Maroc et du futur boulodrome.

Elle précise que ces conventions lieront la Commune de Morcenx-la-Nouvelle et l'opérateur Enerlandes pour 30 ans.

Les installations d'environ 3 768 m² de couvertures photovoltaïques et leur entretien seront à pleine charge de l'opérateur. En contrepartie de l'autorisation d'occuper le domaine privé de la commune, Enerlandes s'acquittera d'une redevance annuelle fixée à 1€.

Ces équipements permettront d'une part de proposer des parkings ombragés sur la Place du Maroc et d'autre part de créer un boulodrome couvert ainsi que d'autres activités sur le site de la Distillerie.

Après débats,

Le Conseil Municipal, à mains levées, à l'unanimité



.APPROUVE les projets de conventions d'occupation temporaire du domaine privé de la commune avec Enerlandes pour l'installation d'environ 3 768 m² de couverture photovoltaïque, de son entretien et son exploitation pendant 30 ans sur le parking de la Salle du Maroc et sur le Site de la distillerie (futur boudrome)

.AUTORISE Monsieur le Maire à signer ces conventions et tous documents y afférant.

.AUTORISE Enerlandes à déposer les permis de construire correspondants.

Monsieur le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte et informe que conformément à l'article R421-1 à R 421-7 du Code de Justice administrative le Tribunal Administratif de Pau peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération dans un délai de deux mois à compter de sa publication et transmission aux services de l'Etat. Le tribunal administratif de Pau peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site Internet <http://telerecours.fr>

La Secrétaire de séance,
Christelle GUILHEMSAN.

Fait à Morcenx la Nouvelle, le 28/11/2024.
Le Maire,
Paul CARRERE.

Copies : Préfecture
Chrono – Dossier CM –
Compta – Dossier CN
Enerlandes



Commune de MORCENX-LA-NOUVELLE

ENERLANDES

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PRIVE En vue de réaliser et exploiter une installation de production d'électricité photovoltaïque PARKING PLACE DU MAROC

Entre les soussignés :

La Commune de MORCENX-LA-NOUVELLE, représentée par son maire Paul CARRERE,
agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 28 Novembre 2024,
ci-après dénommé « *le propriétaire* »,

d'une part,

et

La Société ENERLANDES, Société d'Economie Mixte Locale, inscrite au Registre du
Commerce et des Sociétés sous le numéro SIRET 509 870 259 000 17, et représentée par
M. Dominique COUTIERE, son vice-président, dûment habilité,

ci-après dénommée « *l'occupant* »,

d'autre part,



Article 1- Objet

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé, sous le régime des occupations temporaires du domaine privé, à occuper à titre précaire et révocable, le bien foncier ci-après désignés appartenant au domaine privé communal :

Nature	Parking Place du Maroc
Parcelle(s) cadastrale(s)	AE 0410
Adresse	40110 MORCENX-LA-NOUVELLE
Surface utile	1 520 m ²
Puissance installable	286 kWc

Article 2- Domanialité publique

La présente convention est conclue sous le régime des occupations temporaires du domaine privé.

En conséquence, l'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation, le titre objet des présentes étant par détermination de la loi précaire et révocable.

Article 3- Mise à disposition

L'occupant est autorisé à occuper le parking de la place du Maroc de MORCENX-LA-NOUVELLE et d'y implanter une ombrière de photovoltaïque, sur une surface totale d'environ 1 520 m², ci-après désigné l'Équipement.

Article 4- Destination des lieux mis à disposition

L'occupant ne pourra affecter les lieux à une destination autre que son activité consistant à exploiter une unité de production d'électricité photovoltaïque qu'il aura préalablement installée.

Le propriétaire pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

Article 5- Prise des locaux

L'occupant prend les lieux nécessaires à la réalisation du projet dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée.

Article 6- Durée de la convention

Elle entrera en vigueur à compter de sa signature par l'ensemble des parties et prendra fin au bout de 30 ans. L'occupant s'engage à notifier une copie dudit contrat au propriétaire dès sa signature.

Chaque partie dispose d'une faculté annuelle de résiliation ; celle-ci devra être notifiée à l'autre partie cocontractante par lettre recommandée avec accusé réception, trois mois avant la date d'échéance.

A défaut, le propriétaire utilisera toutes voies de droit pour faire procéder d'office à l'enlèvement des installations de l'occupant.

Remise de l'Équipement

A l'expiration de la convention les Equipements deviendront de plein droit l'entière propriété du Propriétaire et ce sans qu'il soit dû à quelque titre que ce soit une indemnité à l'Occupant.



Toutefois, si au terme de la convention, le Propriétaire fait la demande du démantèlement de l'installation à l'Occupant, ce dernier devra au terme du contrat assurer à ses frais le démontage total ou partiel et le recyclage des Centrales photovoltaïques (panneaux, supports, câbles, onduleurs et ouvrages annexes) et ce dans un délai de 6 mois suivant l'expiration de la convention. La remise en état du patrimoine sera effectuée par référence au rapport de l'organisme de contrôle transmis lors de la réception des Centrales photovoltaïques.

Dans tous les cas de remise de la centrale photovoltaïque au Propriétaire, l'Occupant devra remettre au Propriétaire lesdites centrales photovoltaïques en état de fonctionnement et de sécurité.

L'Occupant devra exécuter les travaux nécessaires au bon fonctionnement des centrales photovoltaïques avant l'expiration de la convention.

A défaut, le Propriétaire pourra procéder ou faire procéder aux frais de l'Occupant, à l'exécution d'office des travaux nécessaires dans les conditions prévues dans la présente convention.

Lors de la remise des centrales photovoltaïques, l'Occupant remettra le Dossier des Ouvrages Exécutés sous forme de fichiers numériques.

Seront compilés dans le dossier, les éléments relatifs aux structures porteuses, aux installations photovoltaïques (production et transformation du courant), aux travaux de raccordements au réseau public de distribution électrique...

Article 7-Redevance

En contrepartie de l'autorisation d'occuper le domaine privé, objet des présentes, l'occupant devra s'acquitter d'une redevance annuelle fixée à 1€ symbolique.

Cette redevance devra être versée au propriétaire au plus tard à la date anniversaire de la signature de la présente convention.

Article 8- Retards de paiement

En cas de retard de paiement de la redevance due au titre des présentes, les sommes non réglées seront majorées d'intérêts moratoires au taux légal.

Article 9- Impôts et taxes

Sans Objet.

Article 10- Conditions générales d'occupation

10.1 - Travaux d'implantation du générateur photovoltaïque

L'occupant s'engage à procéder à l'implantation d'une ombrière pour couvrir une partie du parking de la place du Maroc.

A l'occasion de ces travaux d'implantation, l'occupant s'engage également à prendre à sa charge les coûts liés à la maîtrise d'œuvre.

Les travaux pris en charges sont les suivants :

- Réalisation des fondations des ombrières
- Fourniture et pose des structures des ombrières
- Fourniture et pose de la couverture photovoltaïque
- Le raccordement électrique



- Le système de collecte des eaux pluviales

Le propriétaire aura à sa charge :

- La dépose des candélabres si nécessaire
- La pose de l'éclairage sous ombrières
- La dépose des arbres si nécessaire
- L'interconnexion pour la gestion des eaux pluviales (réseau EP ou création d'un système pour la gestion intégrée à la parcelle)

Préalablement au démarrage des travaux, l'occupant s'engage à communiquer au propriétaire le descriptif détaillé des interventions envisagées (plans et simulations visuelles), les noms des entreprises intervenantes ainsi que le calendrier de réalisation.

En fin de convention, l'occupant laissera, sans indemnité, les installations et améliorations objet du présent article apportées dans les lieux.

10.2 Entretien et réparation

L'occupant s'engage à maintenir les lieux en bon état d'entretien, à ses frais, pendant toute la durée de la présente convention.

En cas de retard par l'occupant à exécuter ses obligations visées au présent article, le propriétaire pourra faire réaliser les réparations locatives, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé réception restée en tout ou partie sans effet pendant un délai d'un mois, lesdites réparations étant réalisées aux frais, risques et périls exclusifs de l'occupant et sous réserve de tous droits et recours du propriétaire.

Pendant toute la durée de la convention, l'occupant devra laisser les agents du propriétaire ou toutes personnes mandatées par lui, visiter les lieux occupés à tout moment pour s'assurer de leur état et fournir, à la première demande du propriétaire, toutes justifications relatives à la bonne exécution des conditions de la présente convention.

10.3 Changements ultérieurs

En dehors des travaux de maintenance ordinaires, un accord préalable écrit du propriétaire devra être obtenu par l'occupant avant tous nouveaux travaux ou toute modification que l'occupant souhaiterait apporter aux installations pendant toute la durée de la présente convention.

Le propriétaire s'engage à ne pas installer sur les abords de l'ombrière, quelque élément que ce soit (arbre, construction etc.) qui pourrait avoir pour effet de diminuer le rendement de l'installation de production d'électricité photovoltaïque faisant l'objet de la présente convention. Toutefois, lorsque dans le cadre de ses obligations légales en matière de sécurité ou d'accessibilité ou à des fins d'intérêt général, le propriétaire devait intervenir sur son patrimoine, il prendrait contact avec l'occupant pour mettre en place des solutions conformes à l'ensemble des intérêts concernés, au besoin par la rédaction d'avenant.

En fin de convention, l'occupant laissera, sans indemnité, les installations et amélioration apportées par lui dans les lieux à compter de la signature des présentes.

10.4 Responsabilité et recours

L'occupant devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le propriétaire, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes ainsi que des troubles de jouissance en résultant. Le propriétaire ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont l'occupant pourrait être victime.

L'occupant aura l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait, de celui de ses préposés ou des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestataires et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes ainsi qu'à leurs biens.

Article 11- Assurance



L'occupant souscrira une assurance « *Dommages aux biens* » et une assurance « *Responsabilité civile* » pour tous les risques de voisinage auprès du cabinet Coutet Dubos Agent exclusif MMA 93 avenue du Maréchal Foch 40000 Mont de Marsan sous le n° 29 409 563. Il devra en justifier à la fin des travaux.

Il devra justifier du maintien de cette assurance pendant toute la durée de la convention à chaque réquisition du propriétaire.

Le propriétaire et ses assureurs renoncent dans la présente convention aux recours qu'ils pourraient être fondés à exercer contre le locataire et ses assureurs, dont la responsabilité serait engagée dans la réalisation de dommages matériels, incendie, frais et pertes garantis.

A titre de réciprocité, le locataire et ses assureurs renoncent par la présente convention aux recours qu'ils pourraient exercer contre le propriétaire et ses assureurs dont la responsabilité pourrait se trouver engagée dans la réalisation de dommages matériels, d'incendie, de frais ou de pertes garantis.

Article 12- Occupation personnelle

L'occupant doit occuper personnellement les lieux mis à sa disposition.

Article 13- Cession de la convention

Toute cession, partielle ou totale, de la présente convention par l'occupant, sous quelque forme que ce soit, est interdite, la présente convention ayant été consentie *intuitu personae*.

Article 14- Dénonciation et résiliation

Sans préjudice des facultés de résiliation annuelles, en cas de non-paiement de la redevance par l'occupant, la présente convention, pourra être résiliée par le propriétaire par simple lettre recommandée avec accusé de réception trois mois après une mise en demeure adressée dans les mêmes formes et restée sans effet pendant ce délai.

Les redevances d'occupation payées d'avance par l'occupant resteront acquises au propriétaire, sans préjudice du droit, pour ce dernier, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

L'occupant pourra prétendre à aucune indemnité ni dédommagement de quelque nature du fait de la résiliation de la convention, quel qu'en soit le motif.

Article 15 – Indemnité de résiliation

Toute résiliation, même en cas d'intérêt général ou toute autre cause, sera accompagnée du versement d'une indemnité de résiliation.

15-1 Résiliation du fait de l'occupant

Une fois les centrales installées, si une résiliation intervient du fait de l'occupant, l'indemnité due par l'occupant sera équivalente à la somme arithmétique des redevances non payés du fait de la résiliation.

Le montant dû, lors de la résiliation, en euros, varie de manière dégressive en fonction du temps d'occupation, et est explicité dans le tableau suivant (en Euro) :

année 1	20
année 2	19
année 3	18
année 4	17
année 5	16
année 6	15



année 7	14
année 8	13
année 9	12
année 10	11
année 11	10
année 12	9
année 13	8
année 14	7
année 15	6
année 16	5
année 17	4
année 18	3
année 19	2
année 20	1

Après 20 ans, il n'y aura plus d'indemnité.

15-2 Résiliation du fait du propriétaire

15-2-1 résiliation du fait du propriétaire avec démantèlement aux frais du propriétaire et conservation par l'occupant de l'ensemble des éléments techniques constituant la centrale de la part de l'occupant (onduleurs, modules, armoires...).



Si une résiliation intervient du fait du propriétaire, l'indemnité due par le propriétaire sera équivalente à la valeur comptable de la centrale photovoltaïque. Le montant du, lors de la résiliation, en euros, varie de manière dégressive en fonction de la valeur non-amortie de l'investissement supporté par l'occupant et est explicité dans le tableau suivant (en Euro) :

année 1	451 558
année 2	423 336
année 3	395 113
année 4	366 891
année 5	338 669
année 6	310 446
année 7	282 224
année 8	254 001
année 9	225 779
année 10	197 557
année 11	169 334
année 12	141 112
année 13	112 890
année 14	84 667
année 15	56 445
année 16	28 222

Après 16 ans, il n'y aura plus d'indemnité.

7

15-2-2 résiliation du fait du propriétaire avec conservation de la centrale photovoltaïque par le propriétaire

Si une résiliation intervient du fait du propriétaire, et que le propriétaire souhaite conserver l'installation de production d'électricité photovoltaïque, le propriétaire sera tenu de racheter le contrat d'achat avec EDF à l'occupant. Le prix de ce rachat variera de manière dégressive selon l'année d'exécution du contrat d'achat avec EDF selon le tableau suivant (en Euro) :

année 1	683 877
année 2	648 031
année 3	612 363
année 4	576 874
année 5	541 563
année 6	506 428
année 7	471 468
année 8	436 684
année 9	402 073
année 10	367 636
année 11	333 370
année 12	299 276
année 13	265 353
année 14	231 599
année 15	198 014



année 16	164 597
année 17	131 346
année 18	98 262
année 19	65 344
année 20	32 590

Article 16 – Conditions suspensives de la convention

Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives suivantes, devant être réalisées dans un délai de 24 mois à compter des présentes.

16.1 - Conditions suspensives dites d'ordre juridique :

- 1) Que la société du Bénéficiaire ne soit pas dissoute ou en état de l'être.
- 2) Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou de charge, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble de nature à empêcher l'installation de cellules photovoltaïques et l'exploitation de la centrale de production d'électricité. Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice du Bénéficiaire qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.
A ce sujet, La Collectivité Propriétaire déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas sur les biens objet des présentes, de servitudes, autres que celles-ci-dessous indiquées.
- 3) Qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.
- 4) Que l'état hypothécaire ne révèle pas d'inscription, dont la mainlevée ne puisse être effectuée, ou dont l'assiette ne puisse être réduite aux biens appartenant à La Collectivité Propriétaire et non compris aux présentes.
- 5) Que La Collectivité Propriétaire produise un état des risques naturels et technologiques n'ayant pas pour effet d'empêcher l'installation de la centrale de production d'électricité, ou d'en aggraver sensiblement le coût.
Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice du Bénéficiaire qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.
- 6) Le cas échéant, que les parties obtiennent l'accord des copropriétaires de l'immeuble, des colotis, ou encore des propriétaires de volume, réunis en assemblée générale, devenue définitive, à l'effet de diviser l'immeuble en volumes, ainsi que de donner à la convention les volumes sur lesquels seront installés les cellules au Bénéficiaire, moyennant le loyer indiqué ci-dessus.
- 7) Que le Bénéficiaire obtienne toutes les autorisations d'urbanisme, purgées de tous recours, nécessaires à l'installation des cellules photovoltaïques.
Il est précisé que le Bénéficiaire devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès de La Collectivité Propriétaire du dépôt de la demande d'autorisation dans le délai d'un (1) an à compter des présentes, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. A défaut, et après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception qui lui aura été adressée par La Collectivité Propriétaire, la condition sera réputée réalisée, et La Collectivité Propriétaire sera délié de tout engagement.
La présente condition vaut autorisation immédiate pour le Bénéficiaire :
 - de déposer à ses frais la demande d'autorisation d'urbanisme nécessaires conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;
 - de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de structure, de descentes de charges, toutes études nécessaires à la réalisation du projet. Dans ce cas, les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre.



16.2 - Conditions suspensives dites d'ordre technico-économique :

- 1) Obtention d'une convention de raccordement au réseau public, avec ENEDIS, dont le montant n'excède pas **10 000 € HT** ;
- 2) Obtention de conditions d'investissement des équipements n'excédant pas **1.6 €/Wc** ;
- 3) Obtention d'un financement bancaire à hauteur de **85% minimum** des coûts d'investissement, et d'un taux d'intérêts de **3.3% maximum**.
- 4) Obtention d'un contrat d'achat d'électricité avec ELECTRICITE DE FRANCE – EDF - pour un tarif de rachat d'électricité supérieur ou égale à **102 €/MWh**. Il est précisé que le Bénéficiaire devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès de La Collectivité Propriétaire du dépôt des dossiers nécessaires, et notamment :
 - Demande de raccordement au réseau public auprès de l'ENEDIS ; dans le délai de 18 mois à compter des présentes, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. A défaut, et après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception qui lui aura été adressée par La Collectivité Propriétaire, la condition sera réputée réalisée, et le Bénéficiaire sera délié de tout engagement.

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 du présent contrat 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.

Article 17 - Règlement des litiges

Toutes difficultés, à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable, seront soumises au Tribunal administratif de Dax.

Fait à Mont-de-Marsan, en deux exemplaires

Le

Pour l'Occupant,

Dominique COUTIERE
Président d'ENERLANDES

Pour le Propriétaire,

Paul CARRERE
Maire de MORCENX-LA-NOUVELLE





Annexe 1– Plan de situation





Commune de MORCENX-LA-NOUVELLE

ENERLANDES

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PRIVE En vue de réaliser et exploiter une installation de production d'électricité photovoltaïque BOULODROME

Entre les soussignés :

La Commune de MORCENX-LA-NOUVELLE, représentée par son maire Paul CARRERE,
agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 28 Novembre 2024,
ci-après dénommé « *le propriétaire* »,

d'une part,

et

La Société ENERLANDES, Société d'Economie Mixte Locale, inscrite au Registre du
Commerce et des Sociétés sous le numéro SIRET 509 870 259 000 17, et représentée par
M. Dominique COUTIERE, son vice-président, dûment habilité,

ci-après dénommée « *l'occupant* »,

d'autre part,



Article 1- Objet

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé, sous le régime des occupations temporaires du domaine privé, à occuper à titre précaire et révocable, le bien foncier ci-après désignés appartenant au domaine privé communal :

Nature	Couverture du boulodrome
Parcelle(s) cadastrale(s)	AL 0039
Adresse	40110 MORCENX-LA-NOUVELLE
Surface utile	2 248 m ²
Puissance installable	484 kWc

Article 2- Domanialité publique

La présente convention est conclue sous le régime des occupations temporaires du domaine privé.

En conséquence, l'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation, le titre objet des présentes étant par détermination de la loi précaire et révocable.

Article 3- Mise à disposition

L'occupant est autorisé à occuper le boulodrome de MORCENX-LA-NOUVELLE et d'y implanter une ombrière de photovoltaïque, sur une surface totale d'environ 2 448 m².

Article 4- Destination des lieux mis à disposition

L'occupant ne pourra affecter les lieux à une destination autre que son activité consistant à exploiter une unité de production d'électricité photovoltaïque qu'il aura préalablement installée.

Le propriétaire pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

Article 5- Prise des locaux

L'occupant prend les lieux nécessaires à la réalisation du projet dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée.

Article 6- Durée de la convention

Elle entrera en vigueur à compter de sa signature par l'ensemble des parties et prendra fin au bout de 30 ans. L'occupant s'engage à notifier une copie dudit contrat au propriétaire dès sa signature.

Chaque partie dispose d'une faculté annuelle de résiliation ; celle-ci devra être notifiée à l'autre partie cocontractante par lettre recommandée avec accusé réception, trois mois avant la date d'échéance.

A défaut, le propriétaire utilisera toutes voies de droit pour faire procéder d'office à l'enlèvement des installations de l'occupant.

Article 7-Redevance

En contrepartie de l'autorisation d'occuper le domaine privé, objet des présentes, l'occupant devra s'acquitter d'une redevance annuelle fixée à 1€ symbolique.



Cette redevance devra être versée au propriétaire au plus tard à la date anniversaire de la signature de la présente convention.

Remise de l'Équipement

A l'expiration de la convention les Equipements deviendront de plein droit l'entière propriété du Propriétaire et ce sans qu'il soit dû à quelque titre que ce soit une indemnité à l'Occupant.

Toutefois, si au terme de la convention, le Propriétaire fait la demande du démantèlement de l'installation à l'Occupant, ce dernier devra au terme du contrat assurer à ses frais le démontage total ou partiel et le recyclage des Centrales photovoltaïques (panneaux, supports, câbles, onduleurs et ouvrages annexes) et ce dans un délai de 6 mois suivant l'expiration de la convention. La remise en état du patrimoine sera effectuée par référence au rapport de l'organisme de contrôle transmis lors de la réception des Centrales photovoltaïques.

Dans tous les cas de remise de la centrale photovoltaïque au Propriétaire, l'Occupant devra remettre au Propriétaire lesdites centrales photovoltaïques en état de fonctionnement et de sécurité.

L'Occupant devra exécuter les travaux nécessaires au bon fonctionnement des centrales photovoltaïques avant l'expiration de la convention.

A défaut, le Propriétaire pourra procéder ou faire procéder aux frais de l'Occupant, à l'exécution d'office des travaux nécessaires dans les conditions prévues dans la présente convention.

Lors de la remise des centrales photovoltaïques, l'Occupant remettra le Dossier des Ouvrages Exécutés sous forme de fichiers numériques.

Seront compilés dans le dossier, les éléments relatifs aux structures porteuses, aux installations photovoltaïques (production et transformation du courant), aux travaux de raccordements au réseau public de distribution électrique...

Article 8- Retards de paiement

En cas de retard de paiement de la redevance due au titre des présentes, les sommes non réglées seront majorées d'intérêts moratoires au taux légal.

Article 9- Impôts et taxes

Sans Objet.

Article 10- Conditions générales d'occupation

10.1 - Travaux d'implantation du générateur photovoltaïque

L'occupant s'engage à procéder à l'implantation d'une ombrière pour couvrir une partie du boudrome municipal.

A l'occasion de ces travaux d'implantation, l'occupant s'engage également à prendre à sa charge les coûts liés à la maîtrise d'œuvre.

Les travaux pris en charges sont les suivants :

- Réalisation des fondations des ombrières
- Fourniture et pose des structures des ombrières
- Fourniture et pose de la couverture photovoltaïque
- Le raccordement électrique



- Dispositifs d'éclairage sous l'ombrière
- Le système de collecte des eaux pluviales

Le propriétaire aura à sa charge :

- La dépose des candélabres
- La pose de l'éclairage sous ombrières
- La dépose des arbres
- Le terrassement du boulodrome
- L'interconnexion pour la gestion des eaux pluviales (réseau EP ou création d'un système pour la gestion intégrée à la parcelle)

Préalablement au démarrage des travaux, l'occupant s'engage à communiquer au propriétaire le descriptif détaillé des interventions envisagées (plans et simulations visuelles), les noms des entreprises intervenantes ainsi que le calendrier de réalisation.

En fin de convention, l'occupant laissera, sans indemnité, les installations et améliorations objet du présent article apportées dans les lieux.

10.2 Entretien et réparation

L'occupant s'engage à maintenir les lieux en bon état d'entretien, à ses frais, pendant toute la durée de la présente convention.

En cas de retard par l'occupant à exécuter ses obligations visées au présent article, le propriétaire pourra faire réaliser les réparations locatives, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé réception restée en tout ou partie sans effet pendant un délai d'un mois, lesdites réparations étant réalisées aux frais, risques et périls exclusifs de l'occupant et sous réserve de tous droits et recours du propriétaire.

Pendant toute la durée de la convention, l'occupant devra laisser les agents du propriétaire ou toutes personnes mandatées par lui, visiter les lieux occupés à tout moment pour s'assurer de leur état et fournir, à la première demande du propriétaire, toutes justifications relatives à la bonne exécution des conditions de la présente convention.

10.3 Changements ultérieurs

En dehors des travaux de maintenance ordinaires, un accord préalable écrit du propriétaire devra être obtenu par l'occupant avant tous nouveaux travaux ou toute modification que l'occupant souhaiterait apporter aux installations pendant toute la durée de la présente convention.

Le propriétaire s'engage à ne pas installer sur les abords de l'ombrière, quelque élément que ce soit (arbre, construction etc.) qui pourrait avoir pour effet de diminuer le rendement de l'installation de production d'électricité photovoltaïque faisant l'objet de la présente convention. Toutefois, lorsque dans le cadre de ses obligations légales en matière de sécurité ou d'accessibilité ou à des fins d'intérêt général, le propriétaire devait intervenir sur son patrimoine, il prendrait contact avec l'occupant pour mettre en place des solutions conformes à l'ensemble des intérêts concernés, au besoin par la rédaction d'avenant.

En fin de convention, l'occupant laissera, sans indemnité, les installations et amélioration apportées par lui dans les lieux à compter de la signature des présentes.

10.4 Responsabilité et recours

L'occupant devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le propriétaire, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes ainsi que des troubles de jouissance en résultant. Le propriétaire ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont l'occupant pourrait être victime.

L'occupant aura l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait, de celui de ses préposés ou des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestataires et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes ainsi qu'à leurs biens.



Article 11- Assurance

L'occupant souscrira une assurance « *Dommages aux biens* » et une assurance « *Responsabilité civile* » pour tous les risques de voisinage auprès du cabinet Coutet Dubos Agent exclusif MMA 93 avenue du Maréchal Foch 40000 Mont de Marsan sous le n° 29 409 563. Il devra en justifier à la fin des travaux.

Il devra justifier du maintien de cette assurance pendant toute la durée de la convention à chaque réquisition du propriétaire.

Le propriétaire et ses assureurs renoncent dans la présente convention aux recours qu'ils pourraient être fondés à exercer contre le locataire et ses assureurs, dont la responsabilité serait engagée dans la réalisation de dommages matériels, incendie, frais et pertes garantis.

A titre de réciprocité, le locataire et ses assureurs renoncent par la présente convention aux recours qu'ils pourraient exercer contre le propriétaire et ses assureurs dont la responsabilité pourrait se trouver engagée dans la réalisation de dommages matériels, d'incendie, de frais ou de pertes garantis.

Article 12- Occupation personnelle

L'occupant doit occuper personnellement les lieux mis à sa disposition.

Article 13- Cession de la convention

Toute cession, partielle ou totale, de la présente convention par l'occupant, sous quelque forme que ce soit, est interdite, la présente convention ayant été consentie *intuitu personae*.

Article 14- Dénonciation et résiliation

Sans préjudice des facultés de résiliation annuelles, en cas de non-paiement de la redevance par l'occupant, la présente convention, pourra être résiliée par le propriétaire par simple lettre recommandée avec accusé de réception trois mois après une mise en demeure adressée dans les mêmes formes et restée sans effet pendant ce délai.

Les redevances d'occupation payées d'avance par l'occupant resteront acquises au propriétaire, sans préjudice du droit, pour ce dernier, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

L'occupant pourra prétendre à aucune indemnité ni dédommagement de quelque nature du fait de la résiliation de la convention, quel qu'en soit le motif.

Article 15 – Indemnité de résiliation

Toute résiliation, même en cas d'intérêt général ou toute autre cause, sera accompagnée du versement d'une indemnité de résiliation.

15-1 Résiliation du fait de l'occupant

Une fois les centrales installées, si une résiliation intervient du fait de l'occupant, l'indemnité due par l'occupant sera équivalente à la somme arithmétique des redevances non payés du fait de la résiliation.

Le montant dû, lors de la résiliation, en euros, varie de manière dégressive en fonction du temps d'occupation, et est explicité dans le tableau suivant (en Euro) :

année 1	20
année 2	19
année 3	18



année 4	17
année 5	16
année 6	15
année 7	14
année 8	13
année 9	12
année 10	11
année 11	10
année 12	9
année 13	8
année 14	7
année 15	6
année 16	5
année 17	4
année 18	3
année 19	2
année 20	1

Après 20 ans, il n'y aura plus d'indemnité.

15-2 Résiliation du fait du propriétaire

15-2-1 résiliation du fait du propriétaire avec démantèlement aux frais du propriétaire et conservation par l'occupant de l'ensemble des éléments techniques constituant la centrale de la part de l'occupant (onduleurs, modules, armoires...).



Si une résiliation intervient du fait du propriétaire, l'indemnité due par le propriétaire sera équivalente à la valeur comptable de la centrale photovoltaïque. Le montant du, lors de la résiliation, en euros, varie de manière dégressive en fonction de la valeur non-amortie de l'investissement supporté par l'occupant et est explicité dans le tableau suivant (en Euro) :

année 1	631 404
année 2	591 941
année 3	552 479
année 4	513 016
année 5	473 553
année 6	434 090
année 7	394 628
année 8	355 165
année 9	315 702
année 10	276 239
année 11	236 777
année 12	197 314
année 13	157 851
année 14	118 388
année 15	78 926
année 16	39 463

Après 16 ans, il n'y aura plus d'indemnité.

15-2-2 résiliation du fait du propriétaire avec conservation de la centrale photovoltaïque par le propriétaire

Si une résiliation intervient du fait du propriétaire, et que le propriétaire souhaite conserver l'installation de production d'électricité photovoltaïque, le propriétaire sera tenu de racheter le contrat d'achat avec EDF à l'occupant. Le prix de ce rachat variera de manière dégressive selon l'année d'exécution du contrat d'achat avec EDF selon le tableau suivant (en Euro) :

année 1	1 134 224
année 2	1 074 772
année 3	1 015 617
année 4	956 758
année 5	898 193
année 6	839 921
année 7	781 940
année 8	724 249
année 9	666 847
année 10	609 731
année 11	552 902
année 12	496 356
année 13	440 093
année 14	384 112



année 15	328 410
année 16	272 987
année 17	217 841
année 18	162 970
année 19	108 374
année 20	54 051

Article 16 – Conditions suspensives de la convention

Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives suivantes, devant être réalisées dans un délai de 24 mois à compter des présentes.

16.1 - Conditions suspensives dites d'ordre juridique :

- 1) Que la société du Bénéficiaire ne soit pas dissoute ou en état de l'être.
- 2) Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou de charge, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble de nature à empêcher l'installation de cellules photovoltaïques et l'exploitation de la centrale de production d'électricité. Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice du Bénéficiaire qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.
A ce sujet, La Collectivité Propriétaire déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas sur les biens objet des présentes, de servitudes, autres que celles-ci-dessous indiquées.
- 3) Qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.
- 4) Que l'état hypothécaire ne révèle pas d'inscription, dont la mainlevée ne puisse être effectuée, ou dont l'assiette ne puisse être réduite aux biens appartenant à La Collectivité Propriétaire et non compris aux présentes.
- 5) Que La Collectivité Propriétaire produise un état des risques naturels et technologiques n'ayant pas pour effet d'empêcher l'installation de la centrale de production d'électricité, ou d'en aggraver sensiblement le coût.
Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice du Bénéficiaire qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.
- 6) Le cas échéant, que les parties obtiennent l'accord des copropriétaires de l'immeuble, des colotis, ou encore des propriétaires de volume, réunis en assemblée générale, devenue définitive, à l'effet de diviser l'immeuble en volumes, ainsi que de donner à la convention les volumes sur lesquels seront installés les cellules au Bénéficiaire, moyennant le loyer indiqué ci-dessus.
- 7) Que le Bénéficiaire obtienne toutes les autorisations d'urbanisme, purgées de tous recours, nécessaires à l'installation des cellules photovoltaïques.
Il est précisé que le Bénéficiaire devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès de La Collectivité Propriétaire du dépôt de la demande d'autorisation dans le délai d'un (1) an à compter des présentes, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. A défaut, et après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception qui lui aura été adressée par La Collectivité Propriétaire, la condition sera réputée réalisée, et La Collectivité Propriétaire sera délié de tout engagement.
La présente condition vaut autorisation immédiate pour le Bénéficiaire :
 - de déposer à ses frais la demande d'autorisation d'urbanisme nécessaires conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;
 - de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de structure, de descentes de charges, toutes études nécessaires à la réalisation du projet. Dans ce cas, les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre.



16.2 - Conditions suspensives dites d'ordre technico-économique :

- 1) Obtention d'une convention de raccordement au réseau public, avec ENEDIS, dont le montant n'excède pas **15 000 € HT** ;
- 2) Obtention de conditions d'investissement des équipements n'excédant pas **1.45 €/Wc** ;
- 3) Obtention d'un financement bancaire à hauteur de **85% minimum** des coûts d'investissement, et d'un taux d'intérêts de **3.3% maximum**.
- 4) Obtention d'un contrat d'achat d'électricité avec ELECTRICITE DE FRANCE – EDF - pour un tarif de rachat d'électricité supérieur ou égale à **102 €/MWh**. Il est précisé que le Bénéficiaire devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès de La Collectivité Propriétaire du dépôt des dossiers nécessaires, et notamment :

- Demande de raccordement au réseau public auprès de l'ENEDIS ; dans le délai de 18 mois à compter des présentes, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. A défaut, et après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception qui lui aura été adressée par La Collectivité Propriétaire, la condition sera réputée réalisée, et le Bénéficiaire sera délié de tout engagement.

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 du présent contrat 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.

Article 17 - Règlement des litiges

Toutes difficultés, à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable, seront soumises au Tribunal administratif de Dax.

Fait à Mont-de-Marsan, en deux exemplaires

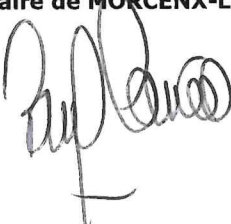
Le

Pour l'Occupant,

Dominique COUTIERE
Président d'ENERLANDES

Pour le Propriétaire,

Paul CARRERE
Maire de MORCENX-LA-NOUVELLE







Annexe – Plan de situation



Convention d'occupation temporaire du domaine privé Enerlandes-Morcenx-la-Nouvelle – Projet de bouldrome photovoltaïque