



**EXTRAIT**  
**du**  
**Registre des Délibérations du Conseil Municipal**

**L'an DEUX MILLE VINGT-CINQ et le jeudi 06 février à 18h30, le CONSEIL MUNICIPAL de la ville de DAX, convoqué le 31 janvier 2025, s'est réuni en mairie dans la salle du conseil, sous la présidence de M. Julien DUBOIS, Maire, en séance publique.**

Nombre de membres afférents au conseil municipal	35	Date de la convocation : 31 janvier 2025
Nombre de présents	27	
Nombre de pouvoirs	8	Date de publication : 12 février 2025
Suffrages exprimés	35	

**ÉTAIENT PRÉSENTS :**

Mme Martine DEDIEU, Mme Sarah PECHAUDRAL-DOURTHE, M. Pascal DAGES, Mme Marie-Constance LOUBERE BERTHELON, M. Amine BENALIA BROUCH, Mme Marylène HENAULT, M. Guillaume LAUSSU, Mme Martine ERIDIA, M. Alexis ARRAS, Mme Martine LABARCHEDE, Mme Florence PEYSALLE, M. Vincent MORA, Mme Gisèle CAMIADE, M. Olivier COUSIN, Mme Aline DUZERT, M. Jean-Paul DUBOURDIEU, Mme Sandra LARTIGAU, M. Michel GUILLEMIN, M. Benoît LAMIABLE, Mme Carine BROUSTAUT, M. Régis MALARIK, Mme Axelle VERDIERE BARGAOUI, M. Yves LOUME, Mme Isabelle RABAU-FAVEREAU, Mme Viviane LOUME-SEIXO, M. Bruno JANOT.

**ABSENTS ET EXCUSÉS :**

M. Grégory RENDE, M. Julien RELAUX, Mme Audrey LALOTTE, M. Guillaume SEGUIER, M. Patrice BOUCAU, Mme Fanny MESPLET, M. Pierre STETIN, M. Didier ZARZUELO.

**POUVOIRS :**

M. Grégory RENDE a donné pouvoir à M. Julien DUBOIS,  
M. Julien RELAUX a donné pouvoir à M. Alexis ARRAS,  
Mme Audrey LALOTTE a donné pouvoir à M. Pascal DAGES,  
M. Guillaume SEGUIER a donné pouvoir à M. Amine BENALIA BROUCH,  
M. Patrice BOUCAU a donné pouvoir à Mme Martine DEDIEU,  
Mme Fanny MESPLET a donné pouvoir à Mme Florence PEYSALLE,  
M. Pierre STETIN a donné pouvoir à M. Yves LOUMÉ,  
M. Didier ZARZUELO a donné pouvoir à Mme Axelle VERDIERE BARGAOUI.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. Alexis ARRAS.

**OBJET : PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF : INSTALLATION ET EXPLOITATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES SUR 3 SITES COMMUNAUX**

**VU** le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L2121-29, l'article L.1311-2 et suivants et l'article L1311-13,

**VU** l'article L2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

**CONSIDÉRANT** la manifestation d'intérêt spontanée en date du 27 mars 2024 de l'entreprise Gascogne Nouvelles Énergies (GNE) pour l'installation et l'exploitation de trois centrales photovoltaïques sur les toitures de bâtiments publics de la ville de Dax,

**CONSIDÉRANT** que la ville de Dax a lancé un avis d'appel à manifestation d'intérêt concurrent en date du 23 juillet 2024 et qu'aucun candidat n'a répondu favorablement,

**CONSIDÉRANT** la promesse à bail emphytéotique administratif de l'entreprise GNE en date du 21 octobre 2024 et les conditions suspensives associées pour la réalisation du projet d'installation, d'exploitation et de maintenance des centrales photovoltaïques sur les toitures de trois bâtiments communaux à savoir le centre technique municipal, les tennis couverts du quartier du Sablar et la salle de sport André Darrigage,

**CONSIDÉRANT** l'intérêt pour la ville de Dax de valoriser l'énergie verte du territoire dacquois via l'installation d'équipements photovoltaïques.

**SUR PROPOSITION DE M. ARRAS Alexis, Adjoint au Maire, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL PAR 28 VOIX POUR et 7 ABSTENTIONS,**

**APPROUVE** le projet d'installation et d'exploitation de trois centrales photovoltaïques sur les toitures des bâtiments communaux, à savoir le centre technique municipal, les tennis couverts du quartier du Sablar et la salle de sport André Darrigade de la ville de Dax,

**APPROUVE** la promesse de bail emphytéotique administratif entre l'entreprise Gascogne Nouvelles Énergies et la ville de Dax,

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer ladite promesse de bail emphytéotique administratif.

**Secrétaire de séance,  
Alexis ARRAS.**

**Délibéré en séance,  
Les jours, mois et an que dessus,  
Suivent les signatures au registre  
pour copie conforme,**



Julien DUBOIS  
Maire de Dax  
Président du Grand Dax

« La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ainsi que de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département, d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Pau (sur place ou par envoi postal à l'adresse suivante : Villa Noulibos - 50, cours Lyautey - 64000 Pau Cedex, ou par voie dématérialisée à l'adresse <http://www.telerecours.fr/>). »

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques des  
Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne  
64 000 PAU

Courriel : ddvip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Jean-Yves AMYOT

Courriel : jean-yves.amyot@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 59 82 29 06

06 20 16 34 67

Réf DS: 21501183

Réf OSE : 2024-40088-93975

Le 20.01.25

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

M. le Maire de Dax

## AVIS DU DOMAINE SUR BAIL EMPHYTEOTIQUE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)

*Nature du bien :* Mise à disposition de toitures de bâtiments communaux pour exploitation de panneaux photovoltaïques

*Adresse du bien :* 10 rue Louis Blanc, rue d'Aspremont, 1 rue des Prairies, 40100 Dax

*Valeur :* Redevance de 470.000 € en un versement unique  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Florence JAUREGUI

## 2 - DATES

de consultation :	31/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet :	15/01/2025

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Bail emphytéotique

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

### 3.3. Projet et prix envisagé

La Ville a lancé un appel à manifestation d'intérêt pour l'occupation de toitures de bâtiments communaux, en vue de l'implantation et l'exploitation de panneaux photovoltaïques.

La mise à disposition se fera sous la forme d'un bail emphytéotique sur une période de 30 ans.

La redevance prévue sera versée en une seule fois. La redevance négociée est d'un montant de 470.000 € réparti comme suit :

- CTM : 195 000 €
- Tennis du Sablar : 155 000 €
- Salles de sports du stade André Darrigade : 120 000 €



Gascogne  
Nouvelles Énergies

Stade André  
Darrigade

Projets de centrales  
photovoltaïques

Ville de DAX



Centre technique  
municipal



Tennis couverts  
du Sablar

Maître d'ouvrage	Gascogne Nouvelles Energies SAS
Adresse des projets	Commune de DAX (40100)
Contact GNE	Nicolas LAFARIE 06.12.53.12.55

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

CTM : BI 217

Stade André Darrigade : AV 79-171



Accusé de réception en préfecture  
040-21400887-20250207-20250206-3-DE  
Date de télétransmission : 10/02/2025  
Date de réception préfecture : 10/02/2025

-Terrains de tennis du Sablar : AL 241



#### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

#### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nature réelle
Dax	BI 217		42.383	
Dax	AV 79		663	
Dax	AV 171		21.986	
Dax	AL 241		34.734	

#### 4.4. Descriptif

La manifestation d'intérêt spontanée porte sur l'occupation des toitures :

- du Centre Technique Municipal, environ 2 500 m<sup>2</sup> de toiture.

La centrale photovoltaïque sera d'une puissance de 499 KWc environ.

Le coût global pris en charge par l'exploitant représente une enveloppe de 202.400 € pour la rénovation des bâtiments du CTM.

- des salles de sport du stade André Darrigade, environ 1 800 m<sup>2</sup> de toiture.

La puissance prévue est de 280 KWc environ.

En contrepartie de l'occupation des toitures, l'exploitant s'engage à :

- renforcer les charpentes métalliques,
- réparer les fuites en toitures des vestiaires du judo,
- et à verser une soulte de 80.000 €.

- des tennis couverts du quartier du Sablar, environ 2 200 m<sup>2</sup> de toiture.

La puissance prévue est de 368 KWc environ.

Le coût global pris en charge par l'exploitant représente une enveloppe de 178.900 € pour la rénovation des tennis du Sablar.

L'exploitant prévoit une production annuelle totale de 1,65 GWh.

Les équipements photovoltaïques sont destinés à être raccordés au réseau public de distribution d'électricité et à être exploités dans le cadre de contrats d'achat d'électricité conclus avec ELECTRICITE DE FRANCE ou toute société concurrente dans les conditions de l'arrêté du 6 octobre 2021.

Le tarif de rachat de l'électricité n'a pas été communiqué.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Dax

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Selon le PLU en vigueur :

UX pour BI 217

UE pour AV 79-171 et AL 241

### 6.2. Date de référence et règles applicables

UX : Zone d'activités économiques (industrielles, artisanales ou commerciales, tertiaires).

UE : Zone d'équipements publics ou de services publics, et à certaines constructions qui leur sont directement liées (habitation, bureau).

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

Recherche d'actes récents de baux emphytéotiques relatifs à des panneaux photovoltaïques en toiture, dans un secteur proche :

Ref SPF	Ref cadastrales	Date acte	Date publication	Commune	Surface	Durée BE (années)	Redevance annuelle (€)	Redevance €/m <sup>2</sup>
4004P01 2022P10608	A-607	28/04/22	17/05/22	Amou	1486	18	1389	0,93
4004P01 2022P10604	A587-592- 606	28/04/22	07/10/22	Amou	1486	18	1389	0,93
6404P01 2023P12077	ZB 88	22/05/23	22/08/23	Bougarber	1804	30	2267	1,26
4004P01 2023P11551	AK 70-73	22/05/23	12/06/23	Saint-Paul- Lès-Dax	736	30	653	0,89

Accusé de réception en préfecture  
040-21400887-20250207-20250206-3-DE  
Date de télétransmission : 10/02/2025  
Date de réception préfecture : 10/02/2025

Moyenne	1,07
Minimum	0,89
Maximum	1,26

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Le projet est très spécifique et Il n'y a pas de termes de comparaison dans le secteur pour une opération de cette envergure.

Il est donc très difficile de déterminer la redevance que la commune peut attendre de l'exploitant.

Le prix maximum de 1,26 €/m<sup>2</sup> des termes de comparaison relevés est relatif à une surface mise à disposition de 1804 m<sup>2</sup> pour une période de 30 ans.

La surface des toitures exploitées est relativement importante (6500 m<sup>2</sup>). Celles-ci permettront une forte production d'électricité qui couvrira 6,5 % de la population de la commune de Dax selon l'exploitant.

L'exploitant propose une redevance par versement unique de 470.000 € pour un bail de 30 ans.

Ce montant correspond à une redevance annuelle de 15.600 € environ, soit 2,4 €/m<sup>2</sup> de toiture.

Le montant de redevance de 470.000 € en versement unique proposé par l'exploitant est donc admissible.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

La valeur locative du bien est arbitrée à 470.000 € en un seul versement.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

Le consultant peut naturellement toujours mettre à disposition à un prix plus élevé.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour prendre à bail à une valeur plus élevée.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

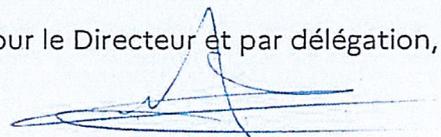
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



Marie-Françoise EVEN  
Inspectrice Divisionnaire des Finances  
Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture  
N° 2021-01072  
Date de télétransmission : 10/02/2025

# PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

### Ci-après dénommée "LE BAILLEUR",

**La commune de DAX**, représentée par son maire Julien DUBOIS, dûment habilité par la délibération n° du Conseil Municipal en date du

### Ci-après dénommée "LE PRENEUR",

**La société GASCOGNE NOUVELLES ÉNERGIES**, Société par actions simplifiée au capital de 1000,00 € dont le siège social est situé 18, avenue de la Gare 40100 Dax et enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Dax sous le numéro 982 793 184, représentée par Monsieur Christophe DELANNOY, son président.

## IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Les parties déclarent et attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que leur dénomination, siège, capital, numéro d'immatriculation, etc, sont exactes ;
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ou de tutelle de l'Etat sur les collectivités territoriales ;
- Qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- Que la signature des présentes et leur exécution ne contreviennent à aucun contrat ou engagement contractés par elles envers des tiers ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés aux termes des présentes.

Le PRENEUR est spécialisé dans le domaine des Energies Renouvelables, et en particulier dans le domaine de la production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil notamment par la mise en place d'équipements photovoltaïques en toiture de bâtiments, sur ombrières, ou au sol.

Le PRENEUR, ou toutes personnes morales qu'il entendrait s'adjoindre ou se substituer, se propose, sous réserve du résultat des études de faisabilité et de l'obtention des autorisations administratives, d'édifier ou de faire édifier sur les bâtiments du BAILLEUR (descriptifs en annexe 1,2 et 3) des équipements photovoltaïques, destinés à être raccordés au réseau public de distribution d'électricité et à être exploités dans le cadre de contrats d'achat d'électricité conclus avec ELECTRICITE DE FRANCE ou toute société concurrente dans les conditions de l'arrêté du 6 octobre 2021 fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations implantées sur les bâtiment, hangar, ombrières utilisant de l'énergie solaire photovoltaïque et d'en assurer la maintenance et le fonctionnement continu.

Le BAILLEUR est le propriétaire des bâtiments situés sur 3 sites de la ville de Dax concernés par l'installation et l'exploitation de centrales photovoltaïques, dont les adresses sont les suivantes

Accusé de réception en préfecture  
le 10/02/2025 à 10h01  
Date de télétransmission : 10/02/2025  
Date de réception préfecture : 10/02/2025

- Centre Technique Municipal (CTM), situé 10 rue Louis Blanc, 40100 Dax
- Salles de basket et de gymnastique du stade André Darrigade, situé rue d'Aspremont, 40100 Dax
- Couvertures des terrains de tennis de l'USD, quartier du Sablar, 4 rue des Prairies, 40100 Dax

Le BAILLEUR est engagé dans une politique locale de l'énergie ambitieuse. Celle-ci vise à la fois à réduire de manière importante la consommation d'énergie et à accroître la production d'énergie locale à partir de ressources renouvelables. Le soleil constitue une ressource importante du territoire, aujourd'hui peu valorisée. Les élus de la ville de Dax souhaitent accompagner le développement de l'énergie solaire photovoltaïque sur les bâtiments publics.

Afin de pouvoir réaliser ce projet, LE PRENEUR a envoyé au BAILLEUR une manifestation d'intérêt spontanée en vue de l'installation et de l'exploitation des centrales photovoltaïques sur une partie des toitures ci-après désignées. Cette manifestation d'intérêt spontanée a également pour objet la vente totale ou partielle de l'électricité produite à EDF OA et la vente totale ou partielle de l'électricité produite à la commune de Dax au titre du dispositif de l'autoconsommation collective (article l'article L.315-2 du code de l'énergie).

A la suite du lancement d'un appel à manifestation d'intérêt concurrent du BAILLEUR, en application de l'article L2122-1-4 du Code Général de Propriété des Personnes Publiques, aucun autre candidat n'a manifesté son intérêt pour le projet.

Pour la réalisation de ce(s) équipements, le PRENEUR et le BAILLEUR se sont rapprochés et ont convenu au préalable, la conclusion de la promesse de BEA objet des présentes, sous les conditions ci-après.

Par conséquent, le BAILLEUR accepte de mettre à la disposition du PRENEUR les installations décrites ci-après afin d'une part d'y installer, exploiter et d'entretenir un ensemble d'équipements photovoltaïques de production d'électricité destinés à être raccordés au réseau public de distribution d'électricité en vue de la commercialisation par la société bénéficiaire.

Le BAILLEUR accepte de mettre à la disposition du PRENEUR les toitures desdits bâtiments dans le cadre de 3 Baux Emphytéotiques Administratifs (BEA) et l'autorise à édifier ou faire édifier le ou les équipements industriels visés ci-avant.

**CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

**Les parties déclarent que compte tenu du fait que le projet est soumis à des conditions suspensives, il est nécessaire de procéder à la conclusion d'une promesse de BEA.**

**Le présent acte constitue une promesse par laquelle chacune des parties s'engage à régulariser, sous réserve de la réalisation des conditions énumérées ci-après, les BEA à venir pour les trois sites concernés.**

Le BAILLEUR s'engage à donner à bail au PRENEUR, sous les charges et conditions qui découlent de la promesse à BEA, les toitures des bâtiments désignés à l'article 1<sup>er</sup> ci-après, dans l'état où ils se trouvent au moment de la signature de la présente promesse de bail.

**ARTICLE 1<sup>ER</sup> – DESIGNATION**

- 1- Les toitures des bâtiments du CTM, ainsi situés :

<b>Commune</b>	DAX	Accusé de réception en préfecture 040-21400887-20250207-20250206-3-DE Date de télétransmission : 10/02/2025 Date de réception préfecture : 10/02/2025
<b>Section</b>	BI	
<b>Parcelle(s)</b>	0217	
<b>Surface équipée par des panneaux</b>	Environ 2 500 m <sup>2</sup>	

- Les emplacements nécessaires à l'équipement et au raccordement au Réseau Public ainsi qu'un poste de transformation si nécessaire, tels qu'ils sont indiqués sur le plan joint en annexe 1 ;
- Tout droit de passage, extérieur et intérieur, nécessaire à l'installation, au raccordement de l'Equipement au Réseau Public ainsi qu'à son exploitation, le tout, tel qu'il sera décrit et détaillé sur le plan joint en annexe 1. Le droit de passage intérieur sera valable pendant la période des travaux.
- L'accès à un point de raccordement électrique et à un point de raccordement en eau.
- La centrale photovoltaïque sera d'une puissance d'environ 499 kWc. Le calepinage définitif des modules photovoltaïques sera réalisé suite à la prise de mesures en toiture. La centrale photovoltaïque ne pourra pas avoir une puissance supérieure à 499.99 kWc.

Tels que lesdits bâtiments se poursuit et comporte, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exceptions ni réserves, autres que celles pouvant être le cas échéant, relatées aux présentes, le tout étant désigné ci-après sous le terme « **Le Bâtiment** ».

2- Les toitures des bâtiments des salles de basket et de gymnastique du stade André Darrigade, ainsi situés :

<b>Commune</b>	DAX
<b>Section</b>	AV
<b>Parcelle(s)</b>	0171 et 0079
<b>Surface équipée par des panneaux</b>	Environ 1 800 m <sup>2</sup>

- Les emplacements nécessaires à l'équipement et au raccordement au Réseau Public ainsi qu'un poste de transformation si nécessaire, tels qu'ils sont indiqués sur le plan joint en annexe 2 ;
- Tout droit de passage, extérieur et intérieur, nécessaire à l'installation, au raccordement de l'Equipement au Réseau Public ainsi qu'à son exploitation, le tout tel qu'il sera décrit et détaillé sur le plan joint en annexe 2. Le droit de passage intérieur sera valable pendant la période des travaux.
- L'accès à un point de raccordement électrique et à un point de raccordement en eau.
- La centrale photovoltaïque sera d'une puissance d'environ 280 kWc. Le calepinage définitif des modules photovoltaïques sera réalisé suite à la prise de mesures en toiture. La centrale photovoltaïque ne pourra pas avoir une puissance supérieure à 499.99 kWc.

Tels que lesdits bâtiments se poursuit et comporte, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exceptions ni réserves, autres que celles pouvant être le cas échéant, relatées aux présentes, le tout étant désigné ci-après sous le terme « **Le Bâtiment** ».

3- Les toitures des couvertures des terrains de tennis de l'USD, ainsi situés :

<b>Commune</b>	DAX
<b>Section</b>	AL
<b>Parcelle(s)</b>	0241
<b>Surface équipée par des panneaux</b>	Environ 2000m <sup>2</sup>

- Les emplacements nécessaires à l'équipement et au raccordement au Réseau Public ainsi qu'un poste de transformation si nécessaire, tels qu'ils sont indiqués sur le plan joint en annexe 3 ;

Accusé de réception en préfecture  
040-214000887-20250207-20250206-3-DE  
Date de télétransmission : 10/02/2025  
Date de réception préfecture : 10/02/2025

- Tout droit de passage, extérieur et intérieur, nécessaire à l'installation, au raccordement de l'Équipement au Réseau Public ainsi qu'à son exploitation, le tout tel qu'il sera décrit et détaillé sur le plan joint en annexe 3. Le droit de passage intérieur sera valable pendant la période des travaux.
- L'accès à un point de raccordement électrique et à un point de raccordement en eau.
- La centrale photovoltaïque sera d'une puissance d'environ 368 kWc. Le calepinage définitif des modules photovoltaïques sera réalisé suite à la prise de mesures en toiture. La centrale photovoltaïque ne pourra pas avoir une puissance supérieure à 499.99 kWc.

Tels que lesdits bâtiments se poursuit et comporte, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exceptions ni réserves, autres que celles pouvant être le cas échéant, relatées aux présentes, le tout étant désigné ci-après sous le terme « **Le Bâtiment** ».

## **ARTICLE 2 – EQUIPEMENT ET QUALITE DES MODULES**

Le **PRENEUR** s'engage à installer des équipements et des matériaux performants de qualité identique à ceux mentionnés dans la manifestation d'intérêt spontanée transmise au **BAILLEUR** ou de qualité et de performance équivalente.

Ainsi, les modules bénéficient :

- D'une garantie sur le matériel de 25 ans
- D'une garantie de production d'électricité de 87.4% du rendement initial à 30 ans
- D'un certificat SOREN, assurant le recyclage en fin de vie

Dans tous les cas, le **PRENEUR** s'engage à respecter les différentes préconisations et obligations indiquées à l'annexe 4 de la présente promesse.

## **ARTICLE 3 – SITUATION LOCATIVE**

Le **BAILLEUR** déclare que les toitures des Bâtiments objet du bail sont libres de toute occupation et location. Le **BAILLEUR** s'engage, autant que de besoin, et sur demande du **PRENEUR**, à faire procéder, aux frais du **PRENEUR**, aux divisions en volume des bâtiments afin de permettre la location des toitures dans les termes des baux décrits ci-dessous.

## **ARTICLE 4 – DUREE DE LA PRESENTE PROMESSE**

La présente promesse est consentie à titre gratuit pour une durée de 18 mois à compter de sa signature.

## **ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS DES BAUX**

Les baux seront consentis et acceptés sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes :

### **5.1 Durée des baux emphytéotiques administratifs**

D'un commun accord entre les parties, les baux, dont la promesse est consentie par les présentes, auront une durée commençant à courir au jour de la signature des BEA dans les conditions stipulées à l'article 14 ci-après, et expirant TRENTE (30) ans après la signature de l'acte.

Le renouvellement des baux n'est pas de droit, leur prorogation ne pourra pas s'opérer par tacite reconduction.

Durant la durée des baux et à l'initiative de l'une des parties, les conditions pourront être modifiées par avenant.

Accusé de réception en préfecture  
040-21400887-20250207-20250206-3-DE  
Date de réception en préfecture : 10/02/2025

UN (1) an avant l'expiration de la durée des baux, le BAILLEUR et le PRENEUR ou son ayant droit pourront d'un commun accord décider de manière expresse d'une prolongation de DIX (10) ans de chacun des BEA.

Cette reconduction est renouvelable une fois selon les mêmes conditions, après accord des parties.

Le non-renouvellement des baux n'entraîne aucune indemnité à la charge de l'une ou l'autre des parties.

### **5.2 Contenu de l'engagement**

Le PRENEUR s'oblige :

- a) A construire ou à faire construire à ses frais, sur le bien du BAILLEUR les ouvrages décrits en annexe 1, 2 et 3 et à l'article 2 « *EQUIPEMENTS ET QUALITES DES MODULES* ». **Dans tous les cas, le PRENEUR s'engage à respecter les différentes préconisations et obligations indiquées à l'annexe 4 de la présente promesse.**
- b) A procéder à sa charge au raccordement des Equipements au Réseau Public de distribution d'électricité;

Le PRENEUR s'oblige à réaliser les tranchées reliant les Shelters vers les PDL (Points de livraison de l'électricité), identifiés « Passage câbles électriques vers PDL » sur les ANNEXES.

- c) A transmettre au BAILLEUR dès la fin de la réalisation des installations un document attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux.
- d) A autoriser la visite du risque. Cette visite sera réalisée par l'assureur du bailleur sur les trois sites concernés.

### **5.3 Etendue de l'engagement**

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à procéder à ces installations et travaux sous sa seule responsabilité.

Le BAILLEUR n'est pas le maître de l'ouvrage. Il n'assume pas la direction technique des travaux ni les responsabilités en découlant auxquels donnent lieu l'installation et l'exploitation des centrales photovoltaïques. Il en va de même pendant la réalisation desdits travaux et jusqu'au terme des BEA des trois sites.

Le PRENEUR devra installer les équipements et réaliser les travaux et aménagements de raccordement au Réseau Public conformément aux règles de l'Art et aux prescriptions des déclarations de travaux nécessaires.

### **5.4 Délai d'achèvement**

Le PRENEUR s'engage à commencer l'installation des Equipements et les travaux de raccordement dans un délai de DOUZE (12) mois à compter de la signature des BEA.

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main d'œuvre.

### **5.5 Engagement d'une opération d'autoconsommation collective**

Le PRENEUR s'engage pendant la durée des baux de chacun des sites concernés à mettre en place et à assurer la gestion d'une opération d'autoconsommation collective au sens de l'article L.315-2 du code de l'énergie.

Le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de la date de mise en place de cette opération et des modalités relatives à son périmètre.

Accusé de réception en préfecture 040-214000887-20250207-20250206-3-DE Date de télétransmission : 10/02/2025 Date de réception préfecture : 10/02/2025
---

Ainsi, GASCOGNE NOUVELLES ENERGIES s'engage à fournir à la commune de Dax tout ou partie de l'électricité produite dans la cadre d'une opération d'autoconsommation collective à un prix de l'électron de 140 € / MWh, avec une indexation annuelle de 1%. Ce montant pourra être renégocié entre les parties à tout moment par avenant.

### **5.6 Servitudes**

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, à ce jour, les Bâtiments ne sont grevés d'aucune servitude autre que celle résultant de la loi, de la situation naturelle des lieux, des prescriptions d'urbanisme, et de celles constituées ci-après aux termes du présent acte.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle des éventuelles servitudes à acquérir ou à consentir pour les besoins des opérations, sans préjudice des dispositions ci-après.

### **5.7 Entretien, maintenance**

Le PRENEUR devra, pendant toute la durée des BEA de chaque site, conserver en bon état d'entretien et de maintenance, les équipements installés visé à l'article 2, ainsi que les travaux et aménagements de raccordement et effectuer, à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature sur lesdits équipements, travaux et aménagements de raccordement. Le PRENEUR conservera à sa charge les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et par l'usage.

A cet effet, le BAILLEUR laissera libre accès au PRENEUR, ainsi qu'à toutes entreprises et/ou techniciens mandatés par ce dernier, à l'effet de procéder à l'entretien, la maintenance ou le contrôle et, plus généralement à tous travaux et interventions qui s'avèreraient nécessaires sur les Equipements et/ou les aménagements de raccordement. A cet effet, le PRENEUR devra informer suffisamment en avance le BAILLEUR de la réalisation des travaux nécessaires. Les travaux ne devront pas empêcher la jouissance normale du bâtiment des sites concernés.

Le BAILLEUR laissera libre accès à tous techniciens d'ENEDIS ou de toutes autres sociétés concurrentes d'ENEDIS pour accéder aux Equipements, aux travaux et aménagements de raccordement, ainsi qu'à tout compteur.

Le BAILLEUR s'interdit, une fois les Equipements installés et les raccordements effectués, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur lesdits Equipements et sur les différents travaux et aménagements de raccordement (câbles, panneaux de comptage, etc...) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement.

En cas de carence constatée du BAILLEUR au titre des dispositions ci-dessus, et UN (1) mois après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception demeurée sans effet, le PRENEUR pourra effectuer ou faire effectuer, aux frais du BAILLEUR, tous travaux ou démarches qu'il jugerait nécessaires.

**Dans tous les cas, le PRENEUR s'engage à respecter les différentes préconisations et obligations en la matière indiquées à l'annexe 4 de la présente promesse.**

### **5.8 Visite et compte rendu d'exploitation des trois sites**

Tous les 5 ans, une visite de chacun des sites à BEA sera organisée par le BAILLEUR pour s'assurer de l'entretien et de l'exploitation des centrales photovoltaïques par le PRENEUR tout au long des BEA.

Le PRENEUR devra transmettre au BAILLEUR un compte rendu d'exploitation de chacun des sites à bail tous les 3 ans.

Accusé de réception en préfecture 040-214000887-20250207-20250206-3-DE Date de télétransmission : 10/02/2025 Date de réception préfecture : 10/02/2025
---

## **5.9 Sécurité et prévention des risques**

Les travaux auront lieu en sites occupés. Les entreprises devront donc prendre toutes dispositions pour assurer le minimum de gêne aux occupants et prévenir tout risque d'accidents tant corporels que matériels. Pour cela, le PRENEUR devra signaler, éclairer, protéger ses installations, nettoyer et évacuer ses déchets et maintenir les abords des bâtiments de chaque BEA en parfait état de propreté.

En toutes circonstances, le PRENEUR demeure seul responsable de tous dommages ou accidents causés à des tiers lors ou par la suite de l'exécution des travaux résultant, soit de son propre fait, soit de son personnel.

Le PRENEUR devra, pendant toute la durée de son intervention, assurer les protections nécessaires à la bonne conservation des bâtiments de chaque BEA et sera responsable de tout sinistre pendant cette période si cette disposition n'est pas respectée.

Pour des raisons de sécurité à l'attention des différents intervenants (chargés de maintenances, contrôleurs, exploitant du réseau public de distribution, services de secours), il est impératif de signaler le danger lié à la présence de deux sources de tension (photovoltaïque et réseau public de distribution) sur les sites concernés via des étiquettes.

Le PRENEUR devra assurer la sécurité du personnel intervenant sur chantier (sous-traitant compris).

Les équipements de protection collective sont à privilégier systématiquement vis-à-vis des équipements de protection individuelle. L'entreprise pourra notamment utiliser le matériel suivant :

- protections collectives (exemples : garde-corps, filets, échafaudage);
- protections individuelles (exemples : ligne de vie, harnais de sécurité, longe, casque, chaussures de sécurité, gants isolants, écran facial);
- moyens d'accès temporaires ou permanents (exemples : échelle mobile, échelle à crinoline, échafaudage);
- matériel de manutention (exemples : palan, grue, nacelle, échelle élévatrice); outils appropriés (exemples : outils isolants, outillage portatif, vérificateur de tension);
- barrières de signalisation.

En plus du respect des normes usuelles applicables aux travaux de bâtiments, des normes de l'industrie photovoltaïque, des normes relatives aux installations électriques basse tension, l'installation photovoltaïque, dans le cadre d'un établissement recevant du Public (ERP) devra respecter les préconisations particulières de la Commission Centrale de Sécurité (CCS) synthétisées dans son rapport du 07 février 2013 relatives à la protection incendie.

Enfin, les onduleurs permettant la conversation du courant en courant alternatif, propre à l'injection sur le réseau sont installés dans un shelter sécurisé et non accessible au public, posé au sol, sur une dalle en béton.

## **5.10 Propriété des Equipements et des travaux et aménagements de raccordement.**

Les Equipements installés ainsi que tous travaux et aménagements de raccordement effectués par le PRENEUR seront et resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée des baux emphytéotiques administratifs (BEA) de chaque site.

## **5.11 Remise de l'équipement**

A l'expiration des BEA, les Equipements installés sur chaque site deviendront de plein droit l'entière propriété du BAILLEUR et ce sans qu'il soit dû à quelque titre que ce soit une indemnité au PRENEUR. Lorsqu'ils deviendront de plein droit l'entière propriété du BAILLEUR, ces derniers devront être transmis du PRENEUR au BAILLEUR en bon état au regard de l'usure normale des sites ayant été entretenus par le PRENEUR durant les années à bail. Il en va de même pour les toitures de chaque site.

Toutefois, si le BAILLEUR en fait la demande au PRENEUR, il devra au terme du contrat assurer à ses frais le démontage total ou partiel et le recyclage des Centrales Solaires (panneaux, supports, câbles, onduleurs et ouvrages annexes) et ce dans un délai de 6 mois suivant l'expiration du bail. La remise en bon état des sites sera effectuée par référence au rapport de l'organisme de contrôle et de réception des Centrales Solaires.

Reçu de réception en préfecture  
040124000007-20250204-20250206-9-0  
Date de télétransmission : 10/02/2025  
Date de réception préfecture : 10/02/2025

Dans tous les cas de remise des Centrales Solaires au BAILLEUR, le PRENEUR devra remettre au BAILLEUR lesdites Centrales Solaires en bon état de fonctionnement.

Lors de la remise des Centrales Solaires, l'opérateur 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....

En cas de retard dans la remise des biens, dossiers, équipements et installations nécessaires à l'exploitation du service, le BAILLEUR pourra infliger au PRENEUR une pénalité de 100 € par jour de retard sans mise en demeure préalable.

Cette pénalité est exigible par le BAILLEUR dès le lendemain du jour d'expiration du délai ci-dessus imparti.

### **5.12 Cession et apport en société**

Le PRENEUR pourra céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix qu'une personne subrogée au PRENEUR dans les droits et obligation découlant des baux et seulement avec l'agrément du BAILLEUR selon l'article L1311-3 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions du bail.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié, par exploit d'huissier, au BAILLEUR.

### **5.13 Contributions, Impôts et Taxes**

Le PRENEUR acquittera pendant toute la durée des baux, objet des présentes, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auxquels les Equipements, les travaux et aménagement de raccordement seront ou pourront être assujettis, du fait des installations réalisées.

Le BAILLEUR n'aura pas d'autres impôts, taxes, etc... à subir que ceux auxquels il était déjà assujetti avant la mise en place des Equipements. En vertu de la section II de l'article 1400 du Code Général des impôts, le BAILLEUR est exonéré du paiement de la taxe foncière.

#### **5.13.1 Assurances**

##### **5.13.1.1 Assurances du BAILLEUR**

Le BAILLEUR devra assurer, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription :

- Une police de Responsabilité Civile et d'occupant destinée à couvrir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui serait engagée au titre des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non qu'il pourrait causer aux tiers et/ou au bâtiment dont il a l'usage et/ou la propriété.
- Une garantie Recours Voisins et Tiers couvrant les dommages causés auxdits voisins et aux tiers sera également souscrite.
- Une assurance dommage pour les dommages causés aux biens, notamment aux immeubles et aux centrales, qui se trouveraient sur les lieux loués.
- Toutes autres assurances nécessaires liées à l'usage des bâtiments et aux activités exercées.

Accusé de réception en préfecture  
040-21400887-20250207-20250206-3-DE  
Date de télétransmission : 10/02/2025  
Date de réception : 10/02/2025

Le BAILLEUR s'engage à informer sa Compagnie d'Assurance des bâtiments où les travaux sont réalisés, des installations projetées au moins 15 jours avant le début des travaux et à faire modifier son assurance en tenant compte des modifications qui seront apportées à ses bâtiments.

Il s'engage à justifier annuellement de sa police d'assurance immeuble mentionnant l'existence de l'installation et la couverture des risques responsabilité civile du fait des installations.

#### **5.13.1.2 Assurances du PRENEUR**

Le PRENEUR sera tenu de souscrire avant l'ouverture du chantier, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription :

- Une police de Responsabilité Civile étendue à la responsabilité locative vis-à-vis des Bâtiments, pour des sommes suffisantes, destinés à couvrir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui serait engagée au titre de dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non qu'il pourrait causer au tiers
- Cette police sera étendue à la responsabilité locative vis-à-vis des parcelles louées.
- Une assurance dommage pour les bâtiments et les centrales lui appartenant.
- Une assurance tout risque pour les travaux.

#### **5.13.2 Sinistres, affectation des indemnités d'assurance**

##### **a) Concernant le PRENEUR**

En cas de sinistre assuré par le PRENEUR, l'indemnité versée sera employée à la réparation et la remise en état du ou des Equipement(s), des travaux et aménagement de raccordement et des remises en état éventuelles ou remplacement des biens meubles et immeubles liés au centrales photovoltaïques de chacun des trois sites concernés.

Le PRENEUR devra à cette fin obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) qui seraient nécessaires à l'exécution de ces travaux de réparations et de remise en état.

Dans le cas d'une non obtention des autorisations administratives requises et plus généralement, si impossibilité de réparation et de remise en état pour dégradation des conditions financières ou de rendement des équipements, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- S'agissant d'un sinistre partiel permettant la poursuite de la production d'électricité dans des conditions économiques raisonnables, les baux objets des présentes se poursuivront jusqu'à leurs dates d'exigibilité conventionnelle : l'obligation du PRENEUR d'installer les Equipements, de réaliser les travaux et les aménagements de raccordement, comme la faculté d'accession du BAILLEUR à la propriété de ceux-ci, seront limitées aux portions non détruites par le sinistre.
- S'agissant d'un sinistre total ou d'un sinistre ne permettant pas la poursuite de la production d'électricité dans des conditions économiques raisonnables, les baux objets des présentes prendront fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation administrative nécessaire et au plus tard SIX (6) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties. Le BAILLEUR reprendra la jouissance de ses biens.

Chacune des parties supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

Accusé de réception en préfecture 040-214000887-20250207-20250206-3-DE Date de télétransmission : 10/02/2025 Date de réception préfecture : 10/02/2025
---



en service. Ces résiliations feront l'objet d'un préavis adressé au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 6 mois à l'avance.

Dans cette hypothèse, et si le PRENEUR décide d'utiliser le bénéfice de la clause, la remise des Centrales Solaires se fera selon les conditions prévues à l'article 4.16 « REMISE DE L'EQUIPEMENT » des baux.

#### **5.14.4 Cessation d'effet du bail**

Si, en cours d'exécution des baux, devaient advenir :

- La cessation des contrats d'achat d'électricité pour une cause indépendante du PRENEUR,
- L'annulation ou l'abrogation, totale ou partielle de l'un ou de plusieurs des textes visant les contrats d'achat d'électricité, ayant pour conséquence une modification substantielle des contrats d'achat d'électricité, notamment quant à leur durée ou au montant de leur rémunération,
- L'interdiction d'exploiter les Centrales Solaires pour une cause indépendante du PRENEUR,
- L'arrêt définitif, total ou partiel, de l'exploitation des Centrales Solaires, consécutivement à :
  - Une modification légale ou réglementaire affectant les autorisations, permis ou licences nécessaires à leurs exploitations,
  - La destruction importante des constructions/installations ayant été édifiées,
  - La destruction partielle ou totale du réseau de transport d'électricité, nécessitant une interruption longue de l'exploitation des Centrales Solaires,

Seul le PRENEUR pourra invoquer la caducité des baux à la date de l'évènement concerné, ces différents aspects ayant tous été déterminants de son consentement et des présentes.

#### **5.14.5 Redevance**

Les baux sont consentis et acceptés sous forme du versement en une seule fois des sommes des loyers perçus d'avance pendant toute la durée des baux.

Ces 3 sommes, dont le montant total est fixé à QUATRE CENT SOIXANTE DIX MILLE (470 000) euros hors taxe, et répartis comme suit :

- CTM : 195 000 €
- Tennis du Sablar : 155 000 €
- Salles de sports du stade André Darrigade : 120 000 €

seront versés chacun maximum 30 jours après la date de raccordement de l'équipement photovoltaïque concerné au réseau électrique.

Si toutefois les bâtiments existants n'étaient pas en mesure de recevoir les installations photovoltaïques, GASCOGNE NOUVELLES ENERGIES réalisera des travaux à sa charge pour permettre la réception des centrales photovoltaïques tout en garantissant la solidité des ouvrages et l'étanchéité des couvertures. En aucun cas le PRENEUR ne pourra en demander la réalisation par le BAILLEUR.

Les catégories de travaux pouvant être considérés dans ce cas-là sont :

- Renforcement des charpentes,
- Remplacement des couvertures par du bac acier sec,
- Reprises d'étanchéité si le remplacement de la couverture n'est pas nécessaire,
- Remplacement des bandes de rives,
- Remplacement des chéneaux.

Le financement de ces travaux par GASCOGNE NOUVELLES ENERGIES viendra en déduction de la redevance de QUATRE CENT SOIXANTE DIX MILLE (470 000) euros hors taxe proposée.

GASCOGNE NOUVELLES ENERGIES justifiera ces dépenses à la commune au travers de devis et de factures acquittées.

Un état des lieux des installations devra être réalisé dans un premier temps afin de définir quels travaux seront nécessaires afin de permettre la construction des centrales photovoltaïques dans des conditions techniques acceptables.

Un rapport d'état des lieux sera rédigé et approuvé conjointement par la commune (le BAILLEUR) et par GASCOGNE NOUVELLES ENERGIES (le PRENEUR).

Accusé de réception en préfecture  
N° 2024-2500000-1  
Date de télétransmission : 10/02/2025  
Date de réception préfecture : 10/02/2025

En cas de retard dans le versement de la redevance par le PRENEUR, le BAILLEUR se réserve le droit d'émettre un titre de recette.

#### **5.14.6 Conditions résolutoires**

Les baux objets de la présente promesse, s'ils se réalisent, seront consentis et acceptés sous la condition résolutoire suivante, stipulée au bénéfice exclusif du PRENEUR qui seul pourra se prévaloir de leurs réalisations :

- Résiliation des contrats d'achat devant être conclus par le PRENEUR avec EDF ou toute société concurrente pour un motif exposé à l'article « 5.14.4 CESSATION D'EFFET DU BAIL » autre que non-respect de ses obligations contractuelles.

Si le PRENEUR entend se prévaloir de la réalisation de ladite condition résolutoire, il devra le notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception. La résiliation prendra effet UN (1) mois après la réalisation de ladite notification.

#### **5.14.7 Remise des Equipements**

- Au cours des BAUX

Les constructions et ouvrages édifiés et tous travaux et aménagements effectués par le PRENEUR resteront sa propriété et celle de ses ayant-cause pendant toute la durée des BAUX.

- A l'expiration des BAUX

Par l'arrivée du terme ou par résiliation amiable, juridictionnelle ou unilatérale du BAILLEUR, toutes les constructions édifiées par le PRENEUR ou ses ayants cause, comme toutes améliorations de quelque nature que ce soit deviendront de plein droit la propriété du BAILLEUR sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

Il est ici expressément convenu que le BAILLEUR prendra les biens dans l'état où ils se trouveront lors du transfert de propriété de sorte qu'il ne pourra exiger du PRENEUR une remise en état des constructions ou ouvrages sauf le cas où ce dernier n'aurait pas respecté son obligation d'entretien résultant des BEA et que les constructions et améliorations de chacun des sites ne soient pas en bon état au moment du transfert de propriété.

De même et pour ce qui concerne les centrales photovoltaïques constituées de panneaux photovoltaïques, le BAILLEUR s'oblige à les prendre en bon état au moment du transfert de propriété, de sorte qu'il ne pourra exiger du PRENEUR :

- Ni une remise à l'état neuf des centrales photovoltaïques ;
- Ni une garantie de rendement ou de rentabilité des centrales photovoltaïques ;

Si le BAILLEUR devient propriétaire des centrales photovoltaïques et souhaite en poursuivre leur exploitation, il fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires en vigueur à cette date, sans aucune assistance ni garantie de la part du bénéficiaire des présentes.

Toutefois, si le BAILLEUR en fait la demande au PRENEUR, ce dernier devra au terme du contrat assurer à ses frais le démontage total ou partiel et le recyclage des centrales photovoltaïques et ce dans un délai de 6 mois suivant l'expiration des baux. La remise en état du patrimoine sera effectuée par référence au rapport de l'organisme de contrôle transmis lors de la réception de la centrale photovoltaïque.

Accusé de réception en préfecture  
040-21400887-20250207-20250206-3-DE  
Date de télétransmission : 10/02/2025  
Date de réception préfecture : 10/02/2025

## **ARTICLE 6 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES ET CONSTITUTION DE SERVITUDES**

Les parties sont convenues de ce qui suit, à compter du jour de signature de la présente promesse et pour toute la durée des baux objet des présentes :

### **6.1 Obstacles contre la lumière**

A titre de servitude réelle et pour toute la durée des baux, objet des présentes, le BAILLEUR s'oblige, au profit des fonds donné à bail au PRENEUR, à ne pas édifier, installer ou planter quelque édifice, mur, arbre, végétation ou autre qui puisse faire obstacle à l'ensoleillement des parcelles louées tel qu'elles existent aujourd'hui, et risquer ainsi de diminuer le rendement des Equipements.

La présente servitude est consentie et acceptée sans aucune indemnité de part et d'autre.

### **6.2 Servitude de passage de réseaux**

A titre de servitude réelle et pour toute la durée des baux objet des présentes, le BAILLEUR constitue, sur les parcelles lui appartenant, au profit des fonds donnés à bail au PRENEUR, un droit de passage pour tous les réseaux et câbles enterrés ou dans les bâtiments nécessaires au raccordement, au fonctionnement et/ou à l'exploitation des Equipements.

Le BAILLEUR consent au PRENEUR, comme un titulaire de droits réels sur les fonds dominants, et à tout préposé de ces derniers, les accès aux fonds servants qui seraient rendus nécessaires pour la pose, dépose, réparation et entretien de ces réseaux.

Le PRENEUR réalisera à ses frais exclusifs l'implantation de ces réseaux et puis les entretiendra à ses frais exclusifs ; le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les fonds servants et les personnes.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire des fonds servants par dégradation de ses propres fonds.

Les présentes servitudes sont consenties et acceptées sans aucune indemnité de part et d'autre.

### **6.3 Servitude de passage et d'accès**

Le BAILLEUR constitue, à titre de servitude réelle et pour toute la durée des baux objet des présentes, au profit des fonds donnés à bail au PRENEUR, un droit de passage pour piétons, véhicules, en tout temps et heures, permettant ainsi la desserte des fonds dominants depuis la voie publique. Ces droits de passage pourront être utilisés pour l'ensemble des besoins liés à l'installation, l'entretien, la réparation et l'exploitation des Equipements, des travaux et aménagements de raccordement.

Les caractéristiques des chaussées correspondant aux pistes de chantiers le cas échéant seront donc telles que tout véhicule y compris les grues et convois exceptionnels de fort tonnage pourront accéder aux emplacements des Equipements pendant les chantiers et pour l'entretien.

L'utilisation de ces passages ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire des fonds servants par dégradation de ses propres fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette desdits passages.

Le PRENEUR s'entendra le cas échéant avec les utilisateurs des bâtiments, sur les modalités de mise en œuvre des présentes servitudes de passage et d'accès (période d'accès, mise à disposition des moyens de passage, remise en l'état des passages etc...)

Les présentes servitudes sont consenties et acceptées sans aucune indemnité de part et d'autre.

Accusé de réception en préfecture  
040-21400887-20250207-20250206-3-DE  
Date de télétransmission : 10/02/2025  
Date de réception préfecture : 10/02/2025

#### **6.4 Servitude de tour d'échelle**

Afin de permettre au PRENEUR d'effectuer tout entretien, maintenance et réparation des Equipements et des travaux et aménagements de raccordement, le BAILLEUR constitue, à titre de servitude réelle et pour toute la durée des baux, objet des présentes, au profit des fonds donnés à bail au PRENEUR, des servitudes de tour d'échelle autorisant le PRENEUR à poser ou installer au long des bâtiments désignés ci-après, tous échafaudages, échelles et/ou ouvrages temporaires nécessaires à l'entretien, la maintenance et la réparation des Equipements et des travaux et aménagements de raccordement situé sur les fonds dominants.

Les présentes servitudes sont consenties et acceptées sans aucune indemnité de part et d'autre.

#### **6.5 Dispositions communes aux servitudes**

Le BAILLEUR s'oblige irrévocablement à réitérer les présents engagements le jour de la signature des actes réitératifs des présentes, pour permettre la formalisation desdites servitudes. Il s'oblige à cette occasion à justifier l'origine de propriété des fonds servants, au titre de l'effet relatif. L'emprise des différentes servitudes sera déterminée d'un commun accord entre les parties le jour des signatures des actes réitératifs.

Le BAILLEUR s'oblige à faire respecter l'ensemble des servitudes consenties ci-dessus par tous ses ayants cause et ayants droit, et à supporter toutes les conséquences qui pourraient découler de leur méconnaissance.

#### **ARTICLE 7 – SITUATION HYPOTHECAIRE**

Selon l'article L1311-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, le BAILLEUR déclare que les Bâtiments, objet des baux, seront libres de tout privilège, hypothèque uniquement pour la garantie d'emprunt contractés par le PRENEUR en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué.

Le contrat constituant l'hypothèque doit sous peine de nullité, être approuvé par le BAILLEUR.

#### **ARTICLE 8 – ORIGINE DE PROPRIETE**

Les origines de propriété seront justifiées par le BAILLEUR le jour de la signature des actes réitératifs.

#### **ARTICLE 9 - PUBLICITE FONCIERE**

Les baux emphytéotiques seront publiés au Bureau des hypothèques compétent aux frais du PRENEUR.

Si, lors de l'accomplissement de ces formalités, il est révélé l'existence d'inscriptions ou d'autres formalités affectant l'ensemble immobilier promis à bail du chef du BAILLEUR ou des précédents propriétaires, le BAILLEUR devra en rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans les plus brefs délais.

#### **ARTICLE 10 – DECLARATIONS DES PARTIES**

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leur représentant que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements pris aux termes des présentes et elles déclarent notamment :

Accusé de réception en préfecture 040-214000887-20250207-20250206-3-DE Date de télétransmission : 10/02/2025 Date de réception préfecture : 10/02/2025
---

Pour le PRENEUR :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiement, redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ;
- que sa capacité juridique ne fait l'objet d'aucune mesure susceptible d'entraver la conclusion des baux.

Pour le BAILLEUR :

- qu'il ne fait et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de tout ou partie de ses biens ;
- qu'il ne fait pas l'objet d'une mise sous tutelle de l'Etat

## **ARTICLE 11 – DECLARATIONS FISCALES**

Conformément aux dispositions de l'article 261 D1erBis du Code Général des Impôts, sont exonérés de la taxe sur la valeur ajoutée les locations d'immeubles résultats d'un bail conférant un droit réel.

A cet effet, il est précisé ce qui suit :

- Les Toitures des Bâtiments objets des présents baux, sont destinées à la construction de Centrales de production Photovoltaïques ainsi qu'à l'exploitation des dites centrales par le PRENEUR.
- Le PRENEUR s'engage à effectuer des travaux nécessaires pour l'édification de ces centrales, dans un délai de DOUZE (12) mois à compter de la prise d'effet du bail, sauf prorogation s'il y a lieu ;
- Le PRENEUR s'oblige à justifier, au plus tard dans les SIX (6) mois qui suivront l'expiration du délai de DOUZE (12) mois de la ou des prorogations dont il pourrait bénéficier pour l'exécution des travaux de construction des centrales dont il s'agit.

En conséquence, les baux seront assujettis à la TVA au taux en vigueur au jour de sa prise d'effet. Le redevable de la TVA sera le BAILLEUR qui l'acquittera sur imprimé CA3/CA4 (formulaire n°3310-CA3-SD).

Par suite, les baux seront exonérés du droit d'enregistrement des baux, conformément à l'article 1594-OG du Code général des impôts, et de la taxe de la publicité foncière, en vertu de l'article 743-1° du Code général des Impôts.

## **ARTICLE 12 – CONDITIONS SUSPENSIVES**

La réalisation de la promesse de bail objet des présentes est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

### **12.1 Enoncé des conditions**

- **Condition n°1 :**

Obtention par le PRENEUR ou son substitué de toutes les autorisations administratives et des bureaux de contrôle (étude de la capacité de la charpente à supporter la nouvelle couverture en l'état par exemple) nécessaires à la construction, l'édification et le raccordement des Equipements objet des présentes, lesdites autorisations devant être définitives et libres de tous recours à l'expiration des délais de recours.

- **Condition n°2 :**

Le coût du renforcement de la ou des toitures, s'il y a des préconisations du bureau d'étude dans ce sens, ne devra pas compromettre la rentabilité de l'opération.

Accusé de réception en préfecture 040-21400887-20250207-20250206-3-DE Date de télétransmission : 10/02/2025 Date de réception préfecture : 10/02/2025
--

▪ **Condition n°3 :**

Le coût global des travaux (somme des devis les moins-disants) nécessaires à la réception des centrales photovoltaïques dans des conditions techniques acceptables, dont le montant sera pris en charge par GNE et déduit de la redevance (470 000 € HT) ne pourra être supérieur au montant de la redevance.

▪ **Condition n°4 :**

Obtention par le PRENEUR ou son substitué d'un accord écrit de prêt émanant d'un ou plusieurs établissements financiers couvrant au moins QUATRE VINGT DIX (90%) pourcent du coût de construction, d'édification et le raccordement des Equipements.

Il est ici précisé que le coût dont il est question s'entend « du coût de construction », d'édification et du raccordement des Equipements, majorés de tous les frais, droits, honoraires et taxes attachées, ainsi que tous frais qui seraient engendrés par la conclusion des baux.

▪ **Condition n°5 :**

La réalisation par le PRENEUR d'une division en volume des Bâtiments afin de permettre la location des toitures dans les termes de la présente promesse.

**12.2 Non réalisation des conditions suspensives**

Dans le cas où une ou plusieurs des conditions suspensives ne puisse (nt) être validées, le PRENEUR pourra seul opter pour l'une des solutions suivantes :

- Renoncer au bénéfice des présentes, sans indemnité d'une part et d'autre, la présente promesse de BEA devenant caduque et les parties se trouveront libérées de tout engagement sans que l'une ou l'autre ne puisse prétendre à aucune indemnité.
- Notifier au BAILLEUR, l'intention du PRENEUR de renoncer au bénéfice de la ou des conditions suspensives concernées auquel cas les BEA seront régularisés pour ceux à venir.

**12.3 Délai de réalisation**

La réalisation des conditions suspensives visées ci-dessus devra intervenir dans les DOUZE mois de la signature des présentes.

Ces conditions suspensives sont stipulées au bénéfice exclusif du PRENEUR qui seul pourra s'en prévaloir ou y renoncer.

Si l'une ou l'autre des conditions n'est pas réalisée dans le délai convenu, les parties seront déliées de leur engagement sans formalité et sans indemnité de part ni d'autre, sauf faculté pour le PRENEUR de renoncer à se prévaloir de la ou des condition(s) défaillante(s). Si le PRENEUR entend renoncer à la ou les condition(s) suspensive(s) défaillante(s), il devra le notifier au BAILLEUR dans les QUINZE (15) jours suivant l'expiration du délai stipulé ci-avant pour la réalisation desdites conditions suspensives.

Si les conditions sont toutes réalisées dans le délai stipulé ci-dessus, la promesse sera, au jour de cette réalisation, rendue parfaite mais il est expressément convenu entre les parties qu'elles procéderont à la réitération de leurs engagements dans le délai stipulé ci-après.

**ARTICLE 13 – CONDITIONS PARTICULIERES ET DETERMINANTES**

Les présentes ont été consenties et acceptées au vu des conditions essentielles et déterminantes suivantes, sans lesquelles les parties n'auraient pas contracté, à savoir :

Accusé de réception en préfecture 040-21400887-20250207-20250206-3-DE Date de télétransmission : 10/02/2025 Date de réception préfecture : 10/02/2025
--

- Accorder au PRENEUR et/ou à toutes sociétés que ce dernier désignera, une domiciliation, à titre gratuit, sur le terrain objet des présentes.
- La domiciliation prendra automatiquement fin en l'absence de signature des Baux objet de la présente promesse.

#### **ARTICLE 14 – FACULTE DE SUBSTITUTION**

Il est expressément convenu entre les parties que le PRENEUR pourra substituer dans la réalisation des présentes toutes personnes physiques ou morales de son choix, ce qui est expressément accepté par le BAILLEUR.

#### **ARTICLE 15– REALISATION - REITERATION**

Les présentes conventions, réserves étant faites de leur effet suspensif, lient les parties définitivement.

Les parties peuvent décider de s'engager expressément à réitérer leurs engagements par acte authentique ou par acte sous seing privé déposé au rang des minutes d'un Notaire.

Cette réitération interviendra dans le délai maximum de TROIS (3) mois qui suivra la réalisation de la dernière des conditions suspensives ou la notification par le PRENEUR de sa volonté de renoncer à se prévaloir de la ou des conditions suspensives défaillantes.

En cas de refus d'une des parties de signer cet acte réitératif, l'autre pourra exercer toutes poursuites en exécution forcée ou en résolution, selon qu'il avisera.

#### **ARTICLE 16 - FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et de leurs suites, seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige expressément.

#### **ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, chacune en ce qui la concerne, en son domicile indiqué en tête des présentes.

#### **ARTICLE 18 – RESOLUTION DES CONFLITS**

Tout litige relatif à l'interprétation et à l'exécution de la présente promesse de BEA fera l'objet d'une résolution de conflit à l'amiable au préalable.

#### **ARTICLE 19 – TRIBUNAL COMPETENT :**

Tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente promesse de BEA qui n'aurait pu faire l'objet d'une résolution amiable entre les parties sera porté devant le Tribunal Administratif de Pau.

Fait à Dax, le

**Pour le BAILLEUR**  
Julien DUBOIS

*"Lu et Approuvé"*

**Pour LE PRENEUR**  
Christophe DELANNOY

*"Lu et Approuvé"*

Accusé de réception en préfecture 040-214000887-20250207-20250206-3-DE Date de télétransmission : 10/02/2025 Date de réception préfecture : 10/02/2025
---

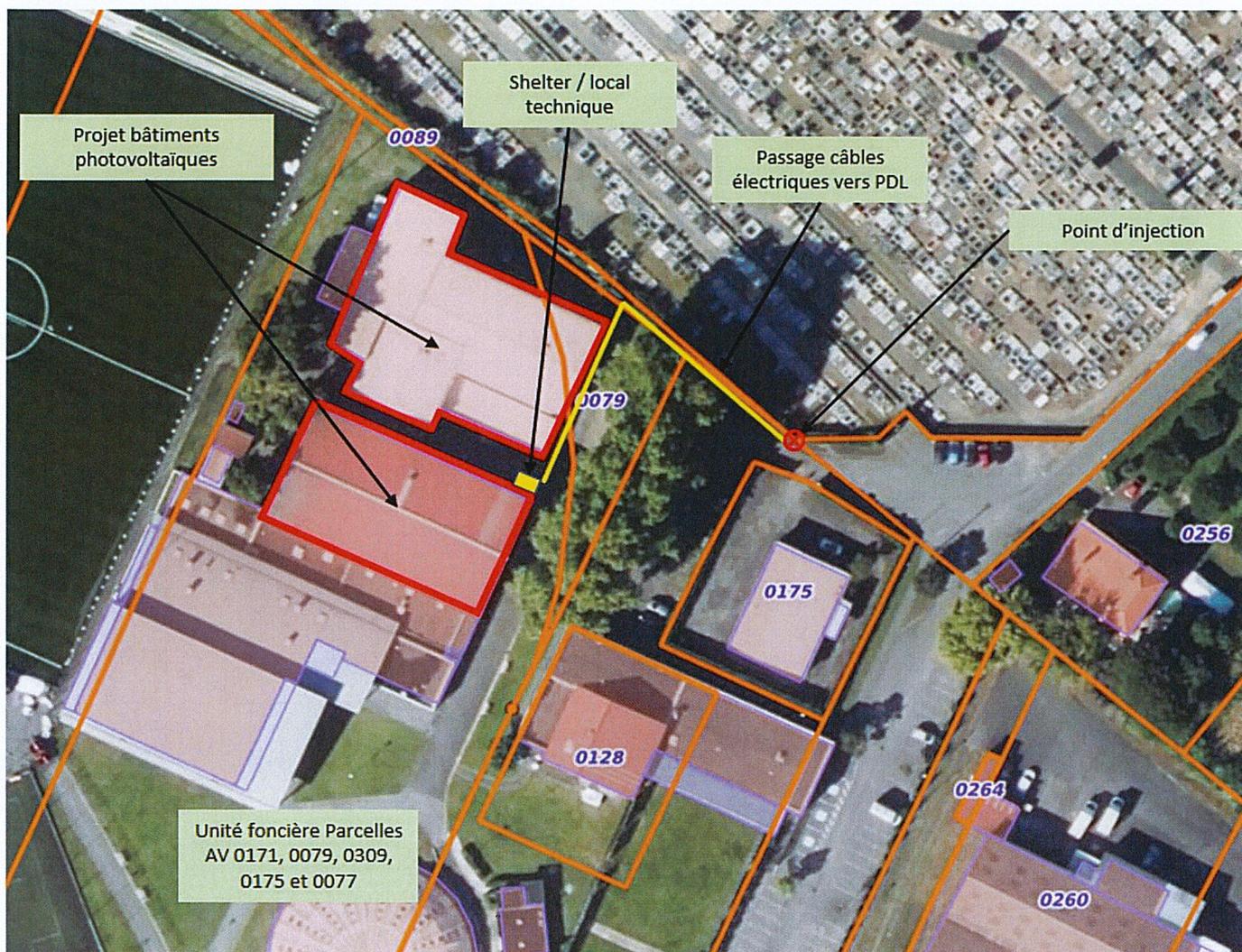
ANNEXE 1



Gascogne Nouvelles Energies 18 avenue de la Gare 40100 DAX	<b>PLAN DE MASSE</b>	<b>CTM</b>
	<i>Projet</i> : CTM	<i>Echelle</i> : 1/500 ème
	<i>Adresse</i> : 10 Rue Louis Blanc, 40100 Dax	<i>Version</i> : V1 du 10/04/2024

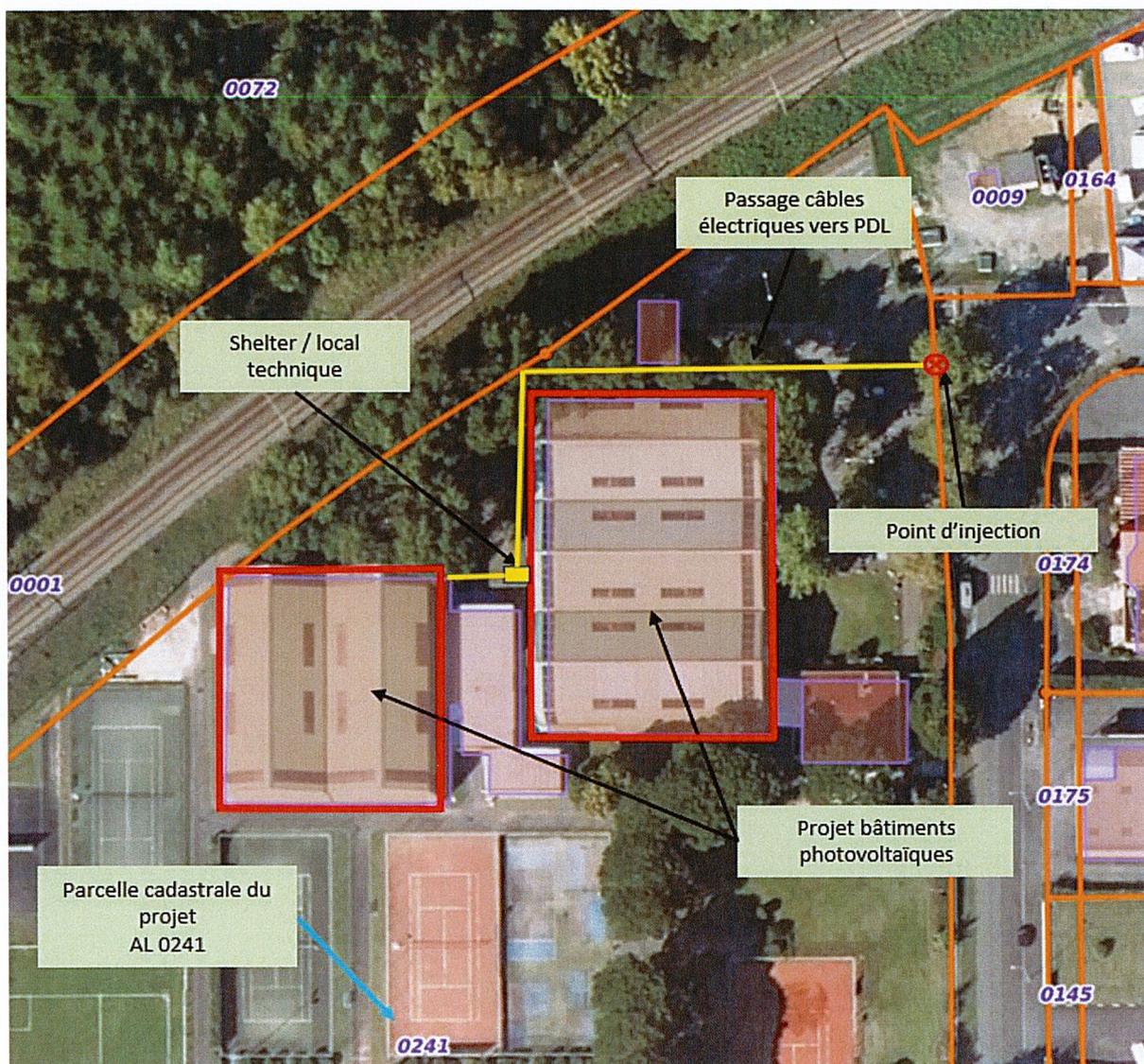
Accusé de réception en préfecture  
040-21400887-20250207-20250206-3-DE  
Date de télétransmission : 10/02/2025  
Date de réception préfecture : 10/02/2025

ANNEXE 2



Gascogne Nouvelles Energies 18 avenue de la Gare 40100 DAX	<b>PLAN DE MASSE</b>	<b>DARRIGADE DAX</b>
	<u>Projet</u> : DARRIGADE DAX	<u>Echelle</u> : 1/1000 ème
	<u>Adresse</u> : Rue d'Aspremont, 40100 Dax	<u>Version</u> : V1 du 10/04/2024

Accusé de réception en préfecture  
 040-21400887-20250207-20250206-3-DE  
 Date de téléransmission : 10/02/2025  
 Date de réception préfecture : 10/02/2025



Gascogne Nouvelles Energies 18 avenue de la Gare 40100 DAX	<b>PLAN DE MASSE</b>	<b>TENNIS SABLAR DAX</b>
	<i>Projet</i> : TENNIS SABLAR DAX	<i>Echelle</i> : 1/1000 ème
	<i>Adresse</i> : 4 Rue des Prairies, 40100 Dax	<i>Version</i> : V1 du 10/04/2024

Accusé de réception en préfecture  
 040-21400887-20250207-20250206-3-DE  
 Date de télétransmission : 10/02/2025  
 Date de réception préfecture : 10/02/2025

## CLAUSES DE PREVENTION

L'installation de panneaux photovoltaïques sur les trois sites communaux listés dans la promesse de bail emphytéotique administratif augmente les risques de sinistres sur ces derniers, notamment d'incendie.

Afin de répondre aux enjeux de connaissance précise des risques et dans une démarche de prévention du patrimoine, la présente annexe a pour but de détailler l'ensemble des préconisations qu'il y a lieu de respecter en la matière.

L'exploitant (le preneur) s'engage au respect des exigences formulées ci-dessous.

### I - CONFORMITE ET ENTRETIEN DES INSTALLATIONS PHOTOVOLTAIQUES

Les réglementations (actuelles et à venir) en lien avec le développement durable ont pour incidence la recrudescence d'installations photovoltaïques. Une vigilance toute particulière doit être apportée à ces dispositifs pouvant dans certaines conditions être à l'origine de départ de feu.

Les installations électriques (circuits et matériels) doivent satisfaire aux prescriptions réglementaires les concernant. Afin de maîtriser les risques, tant en matière de construction, d'évènements climatiques (vents forts, dégâts des eaux), que de dangers pouvant être générés par l'installation (dommages électriques, incendies), il convient de respecter certaines bonnes pratiques :

- Intégrer, dès la phase de conception du projet, le paramètre « sécurité »,
- Prendre en compte l'environnement de l'installation (dispositions constructives notamment) dans l'évaluation des risques,
- Avoir recours à des procédés de mise en œuvre validés,
- Faire appel à des entreprises qualifiées/certifiées pour la mise en œuvre et la maintenance des installations,
- Respecter les normes en la matière dont les principales sont citées ci-dessous,
- Maintenir dans le temps l'installation.

#### **Obligations :**

Les installations photovoltaïques doivent être conformes, suivant leurs spécificités (raccordées ou non au réseau public de distribution), aux normes UTE C15-712-1 ou UTE C15-712-2 ou XP C15-712-3.

En complément, les installations photovoltaïques sans stockage et raccordées au réseau public de distribution doivent respecter les règles de bonnes pratiques énoncées dans le guide SER/ADEME « *Spécifications techniques relatives à la protection des personnes et des biens dans les installations photovoltaïques raccordées au réseau BT ou HTA* » du 23 janvier 2012.

Les installations photovoltaïques doivent être mises en œuvre par une entreprise titulaire d'une qualification RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) et/ou de la certification de service AQPV (Alliance Qualité Photovoltaïque) en date de validité (certificat datant de moins d'un an), adaptée au type et à la puissance de l'installation posée.

Les installations photovoltaïques doivent être maintenues au moins une fois par an et a minima dans les conditions prévues aux articles 17.3.2 et 17.3.3 de la série de normes C15-712. Ces opérations de maintenance doivent être réalisées par une entreprise titulaire d'une qualification RGE et/ou de la certification de service AQPV en date de validité (certificat datant de moins d'un an), adaptée au type et à la puissance de l'installation posée. Pour les installations < 250 kWc raccordées au réseau public de distribution d'électricité, une attestation de conformité du Consuel établie sur l'ensemble du périmètre de l'installation est requise.

Pour les installations > 250 kWc raccordées au réseau public de distribution d'électricité, une attestation de conformité du Consuel établie sur l'ensemble du périmètre de l'installation et un certificat vierge de remarques délivré par un organisme ou un vérifieur agréé sont requis.

Accusé de réception en préfecture  
N°140810000  
Date de télétransmission : 10/02/2025  
Date de réception préfecture : 10/02/2025

Pour les installations photovoltaïques non raccordées au réseau public de distribution, une attestation de conformité établie sur l'ensemble du périmètre de l'installation doit être délivrée par un organisme ou un vérificateur agréé sur la base des normes UTEC15-712-1 ou UTEC15-712-2 ou XP C15-712-3.

En cas de modifications de l'installation portant sur l'une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

- Puissance installée,
- Dispositif de comptage,
- Mode de gestion de l'énergie (il en existe plusieurs : mode « réinjection totale sur le réseau électrique », mode « autoconsommation avec stockage » ; « mode mixte » ou autre mode à venir), une attestation de conformité établie sur l'ensemble du périmètre de l'installation, doit être délivrée par un organisme ou un vérificateur agréé sur la base des normes UTEC15-712-1 ou UTEC15-712-2 ou XP C15-712-3.

**A titre d'exemples**, les qualifications RGE relatives aux installations photovoltaïques correspondent aux qualifications professionnelles suivantes :

- Qualibat : 5911, 5912, 5913,
- Qualifelec : mention « 43 Installations solaires photovoltaïques »,
- Qualit'ENR : QUALIPV Électricité QUALIPV 0-250kVA.

- Les organismes de contrôle sont agréés par arrêté du ministre chargé de l'énergie publié au Journal officiel de la République française. L'agrément d'un organisme de contrôle est délivré pour une période de 5 ans.
- Les comptes rendus, registres, rapports et, de manière générale, tout document se rapportant à l'exécution des obligations de l'assuré sont tenus à jour et communiqués à l'assureur sur simple demande.

## II – INSTALLATIONS PHOTOVOLTAIQUES

**Sont exclus de la présente promesse de bail emphytéotique et donc ne peuvent être implantées sur les bâtiments communaux concernés, les installations suivantes :**

- Les installations photovoltaïques posées ou fixées au sol ;
- Les installations photovoltaïques en façade ;
- Les installations photovoltaïques :
  - faisant l'objet d'alerte de l'AQC (Agence Qualité Construction) pour cause de sinistres sériels ;
  - modules Solar-Fabrik AG, fabriqués entre 2007 et 2011 et équipés de boîtiers de jonction portant le marquage Solar-Fabrik ;
  - modules Solar-Fabrik AG fabriqués entre avril 2011 et octobre 2012, modules dénommés « Premium L, M, XM et S », équipés d'une boîte de raccordement à un seul câble et avec un connecteur LC-4 ;
  - modules Aléo Solar, modules solaires de type S\_02, S\_03 et S\_73 ;
  - modules Multisol du fabricant Scheuten Solar Holding fabriqués à partir de 2009 et équipés de boîte de jonction de la marque Solexus.
  - modules du fabricant Auversun fabriqués entre septembre 2008 et octobre 2012 (modules cadrés et modules tuiles Auvers'tyle) ;
- Les installations photovoltaïques pour lesquelles le procédé support (ou système d'intégration) mis en œuvre relève d'une ETN (Enquête de Technique Nouvelle), **à l'exception des installations répondant à l'ensemble des conditions ci-après :**
  - mises en œuvre selon une ETN en cours de validité le jour de la réception des travaux (au sens de l'article 1792-6 du code civil),
  - mises en œuvre conformément aux prescriptions de l'ETN et dans les limites énoncées par celle-ci,
  - faisant l'objet d'un RFCT (Rapport Final de Contrôle Technique) sans avis suspendu ni défavorable de la part d'un Bureau de Contrôle agréé et missionné sur la solidité de l'Installation;
- Les installations photovoltaïques pour lesquelles les procédés supports mis en œuvre ne correspondent pas à des travaux de technique courante, définis comme :
  - les travaux de construction répondant à une norme homologuée (NF DTU ou NF EN), à des règles professionnelles acceptées par la C2P (Commission Prévention Produits mis en œuvre par l'Agence Qualité Construction) ou à des recommandations professionnelles acceptées par la C2P
  - les procédés ou produits faisant l'objet, au jour de la passation du marché, d'une évaluation technique

Appréhension en préfecture  
04/02/2025  
04/02/2025  
Date de réception préfecture : 10/02/2025

Européenne (ETE) bénéficiant d'un Document Technique d'Application (DTA), ou d'un Avis Technique (Atec), valides et non mis en observation par la C2P.

○ les procédés ou produits faisant l'objet, au plus tard le jour de la réception (au sens de l'article 1792-6 du code civil), d'une Appréciation Technique d'Expérimentation (Atex) avec avis favorable.

### III - ONDULEURS DES INSTALLATIONS PHOTOVOLTAIQUES $\geq 500 \text{ m}^2$ .

L'onduleur est l'élément transformant le courant de type continu en courant de type alternatif. Il permet ainsi de raccorder les panneaux photovoltaïques sur le réseau électrique. Les retours d'expériences démontrent que ces équipements peuvent représenter, dans certaines conditions (risque de surtension en cas d'orage, fonctionnement en surcharge dû à un mauvais dimensionnement, ventilation insuffisante occasionnant une surchauffe, etc.) une source de danger non négligeable et une aggravation du risque incendie.

Les installations photovoltaïques et leurs composantes doivent satisfaire aux prescriptions réglementaires et normatives les concernant. Afin de maîtriser les risques, tant en matière de construction, d'événements climatiques (vents forts, dégâts des eaux), que de dangers pouvant être générés par l'installation (dommages électriques, incendies), il convient de respecter certaines bonnes pratiques :

- Intégrer, dès la phase de conception du projet, le paramètre « sécurité »,
- Prendre en compte l'environnement de l'installation (dispositions constructives notamment) dans l'évaluation des risques,
- Avoir recours à des procédés de mise en œuvre validés,
- Faire appel à des entreprises qualifiées/certifiées pour la mise en œuvre et la maintenance des installations,
- Respecter les normes en la matière dont les principales sont citées ci-dessous,
- Maintenir dans le temps l'installation.

Les onduleurs centralisés (appelés aussi onduleurs string ou de chaînes) doivent respecter les dispositions suivantes :

#### • Concernant l'installation des onduleurs :

○ Pour ceux situés dans des enceintes bâtementaires :

- Ils doivent être situés au sein de locaux présentant un degré de résistance au feu coupe-feu à minima de 120 minutes (REI 120).
- Les ouvertures doivent être munies de portes présentant un classement de résistance au feu coupe-feu similaire. Le local onduleur est équipé d'une détection incendie avec report d'alarme (télésurveillance ou supervision).

○ Pour ceux situés à l'extérieur :

- En toiture ceux-ci doivent être solidement fixés sur un support incombustible. Dans le cas où ceux-ci seraient

posés en toiture (exemple : toiture terrasse), il conviendra de mettre en œuvre une isolation entre l'onduleur et l'étanchéité bénéficiant d'un classement de résistance au feu coupe-feu à minima de 90 minutes (EI 90). Une fixation sera en place pour éviter tout déplacement de l'onduleur en cas de vent.

- Sur une installation « ombrière », ils doivent être fixés sur une structure incombustible. Un dispositif de fermeture à clé est également en place si toutefois l'onduleur est accessible de plain-pied.

En façade extérieure des bâtiments (hors local), ils doivent être fixés sur une structure incombustible. La façade sur laquelle est adossée l'onduleur devra présenter un degré de résistance au feu coupe-feu à minima de 120 min (REI 120) et ne comporter aucune ouverture ou éléments propices à la propagation d'un incendie à l'intérieur du bâtiment sur une distance de 5 mètres minimum autour de l'onduleur.

Un dispositif de fermeture à clé est également en place si toutefois l'onduleur est accessible de plain-pied.

- L'accès aux onduleurs situés en local extérieur doit se faire par un dispositif sous contrôle d'accès (exemples : clé, badge, ...).

En local extérieur adossé à une façade de bâtiment, ils doivent être disposés en local présentant un degré de résistance au feu coupe-feu à minima de 120min (REI 120) et qui ne présente aucune communication avec le bâtiment contigu.

- Ils se situent à l'abri de la pluie et du soleil, dans un endroit ventilé.

Avisé en préfecture le 10/02/2025  
040-21400887-20250207-20250206-3-DE  
Date de télétransmission : 10/02/2025  
Date de réception préfecture : 10/02/2025

- Un espace suffisant est présent autour des onduleurs, en particulier près des bouches d'aspiration et d'extraction d'air de l'appareil afin de permettre une circulation d'air correcte,
- En cas de présence de plusieurs onduleurs au sein d'un même local, l'air chaud extrait d'un onduleur ne doit pas être aspiré par le ventilateur d'un autre,
- Aucun élément combustible autres que nécessaire à l'exploitation ne doit être entreposé dans un local « onduleur »,
- Les onduleurs sont maintenus en bon état de fonctionnement en se conformant aux obligations, bonnes pratiques et conseils inscrits dans les documents constructeurs,
- Les onduleurs font l'objet d'opérations de nettoyage (local, onduleur, ventilateur) autant que nécessaire et à minima 1 fois par an.

Accusé de réception en préfecture  
040-21400887-20250207-20250206-3-DE  
Date de télétransmission : 10/02/2025  
Date de réception préfecture : 10/02/2025