



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE
D'AIX-EN-PROVENCE**

Séance publique du

1 février 2010

Présidence de Mme Maryse JOISSAINS-MASINI,
Maire d'Aix-en-Provence
Député des Bouches-du-Rhône
Président de la Communauté du Pays d'Aix

2010.54

OBJET : INSTALLATION PHOTOVOLTAIQUE - SIGNATURE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF - INFORMATION DU CONSEIL

Le 01/02/10 à 18h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire le 26 Janvier 2010, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

M. Jacques AGOPIAN, Mme Agnès AMIACH ELBEZ, Mlle Odile BARBAT-BLANC, Mme Charlotte BENON, Mme Christine BERNARD, Mme Odile BONTHOUX, M. Helliot BRAMI, M. Gérard BRAMOULLÉ, Mme Danièle BRUNET, M. Maurice CHAZEAU, M. Jean CHORRO, Mme Chantal DAVENNE, M. François-Xavier DE PERETTI, M. Gerard DELOCHE, Mme Brigitte DEVESA, Mme Sylvaine DI CARO, Mme Fatima DRAOUZIA, Mme Michelle EINAUDI, Mme Martine FENESTRAZ, M. Alexandre GALLESSE, M. Jacques GARCON, M. Hervé GUERRERA, M. André GUINDE, M. François HAMY, Mme Maryse JOISSAINS MASINI, Mme Patricia LARNAUDIE, M. Christian LOUIT, M. Henri MATAS, M. Alexandre MEDVEDOWSKY, Mme Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, M. Stéphane PAOLI, M. Christian PEREZ, Mme Liliane PIERRON, Mme Catherine RIVET-JOLIN, Mme Danielle SANTAMARIA, Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Mme Catherine SILVESTRE, Mme Fleur SKRIVAN, M. Jules SUSINI, M. Francis TAULAN, Mme Françoise TERME, M. Victor TONIN, Mme Marie José VALETA

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

M. Lucien AMBROGIANI à M. François-Xavier DE PERETTI, M. Laurent DILLINGER à Mme Charlotte BENON, M. Robert FOUQUET à M. Jules SUSINI, M. Gérard GERACI à M. Francis TAULAN, Mme Sophie JOISSAINS à Mme Maryse JOISSAINS MASINI, Mme Michèle JONES à M. Victor TONIN, Mme Amaria MOHAMMEDI à Mme Reine MERGER

Excusés sans pouvoir :

M. Eric CHEVALIER, M. Yannick DECARA, M. Jean-Christophe GROSSI, M. Jean-Marc PERRIN

Secrétaire : Yannick DECARA

Madame Odile BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.



Aix en Provence

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

Direction Générale des Services Techniques
Département Bâtiments

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 01/02/10

RAPPORTEUR : Madame Odile BONTHOUX

Politique Publique : Protection de l'Environnement et Développement Durable

OBJET : INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE - SIGNATURE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF - INFORMATION DU CONSEIL -

Mes chers collègues,

A l'issue de la procédure consécutive à l'appel à candidatures lancé au mois de février 2009 et concernant l'installation de panneaux solaires photovoltaïques sur le site de Barida, le bail emphytéotique administratif a été conclu avec la Société GDF SUEZ .

Le présent rapport vous est présenté de manière à informer l'ensemble des élus du Conseil Municipal de la conclusion du Bail Emphytéotique Administratif.

Le bail a été consenti en vue de la réalisation pour le compte de la ville d' Aix-en-Provence d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence, en l'occurrence la production d'énergie propre sur le territoire de la commune, en inscrivant l'installation et l'exploitation des panneaux photovoltaïques dans le cadre d'une politique de développement durable des territoires et de préservation du cadre de vie.

Par ailleurs, l'installation d'un tel équipement permettra de conforter l'image et la réputation de la Ville d'Aix-en-Provence tant au niveau national qu'européen.

1°) Rappel de la procédure

Le Conseil Municipal du 26 janvier 2009 s'est prononcé favorablement sur le lancement d'un appel à candidatures en vue d'équiper certaines toitures (site de la Parade – Barida aux Milles), a adopté le cahier des charges et a autorisé le lancement de la consultation des entreprises. Il a été par ailleurs procédé à la désignation d'un jury composé de 6 élus.

Les six bâtiments potentiellement concernés par le présent projet étaient les suivants :

Bâtiments	surface de toiture développée
Garage	3106m ²
Hangar Manutention	2612m ²
Réserves	3082 m ²
Ateliers Voirie	1930m ²
Ateliers Bâtiment	1830m ²
Cuisine centrale	2612m ²

L'appel à candidature avait pour objet la réalisation de toitures photovoltaïques sur des bâtiments de la ville d'Aix en Provence. Le contrat en résultant devait prendre la forme d'un bail emphytéotique administratif d'une durée de 20 ans conformément aux dispositions de l'article L.2122-20 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques soumis aux conditions déterminées par les articles L.1311-2 à L.1311-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

L'octroi du bail emphytéotique administratif (B.E.A.) à un opérateur privé ou public a fait l'objet d'une procédure ad hoc de publicité et de mise en concurrence, comprenant une phase de négociation, avec les candidats retenus, sur l'ensemble des aspects de leurs propositions.

Cet appel à candidature de niveau européen a fait l'objet de **34** demandes de retrait de dossiers. 19 candidats se sont présentés aux 3 visites organisées pendant la période de consultation qui s'est déroulée durant le 1^{er} trimestre 2009.

9 candidatures ont été réceptionnées à la date limite de réponse qui était fixée au 20 avril 2009.

Au terme d'une nouvelle délibération en date du 2 août 2009, consécutive au renouvellement du Conseil Municipal, un nouveau jury a été désigné en vue dans un premier temps de dresser la liste des candidats admis à la négociation, puis dans un deuxième temps de proposer un classement des candidats retenus.

2°) Désignation du candidat retenu

Le jury s'est réuni le 21 septembre dernier, pour analyser les offres des candidats.

A l'issue de sa réunion, il a désigné 5 candidats parmi les 9 qui avaient répondu à l'appel à candidatures et les a admis à la phase de négociation, laquelle s'est décomposée en 2 étapes : une consultation écrite engagée le 28 septembre 2009, aux termes de laquelle les candidats devaient répondre aux différentes questions qui leur étaient posées, pour le 06 octobre 2009 délai de rigueur, puis une séance d'audition de chaque candidat, d'une durée de 1 heure 30 par candidat, organisée le 12 octobre 2009. Chaque candidat devait faire connaître par écrit ses ultimes propositions pour le 16 octobre 2009 dernier délai.

A l'issue de cette phase de négociation, le jury s'est de nouveau réuni le 19 octobre et a déterminé 3 offres recevables.

Le classement final était le suivant :

- 1^{er} GDF SUEZ

- 2^{ème} EDF EN
- 3^{ème} TENERGIE

Le Conseil Municipal du 3 Novembre 2009 a entériné ce classement et autorisé Madame Le Maire ou Madame l' Adjoint délégué au Foncier et aux Bâtiments Communaux à signer le Bail Emphytéotique Administratif qui découle de la procédure de mise en concurrence.

Les Services des Domaines ont par ailleurs estimé la valeur locative des toitures retenues à 19 300 €. L'estimation est jointe en annexe du présent rapport.

Le montant du loyer annuel à la charge de l'Emphytéote est de 90 000 euros , le bail est conclu pour une durée de 20 ans.

Une erreur matérielle d'addition a été relevée lors de la rédaction du Bail Emphytéotique Administratif : dans le mémoire technique de son offre, la société GDF SUEZ avait indiqué un total de superficies équipées de panneaux photovoltaïques, qui s'est révélé erroné après vérification par la ville. Après corrections des erreurs de calcul la superficie concernée est en réalité de 8 377 m² et non de 9789 m² comme indiqué dans la délibération du 03 Novembre 2009. Par courrier en date du 17 Décembre 2009, GDF SUEZ a admis cette erreur. La correction de cette erreur ne modifie en rien le classement des offres tel que décrit précédemment.

Le Bail Emphytéotique Administratif, ainsi que l'avis des Domaines correspondant, sont joints au présent rapport, à titre d'information du Conseil Municipal.

Les pièces annexes du présent Bail Emphytéotique Administratif sont consultables auprès de la Direction des Assemblées (Hôtel de Ville – 2ème étage).

**2010.54 – INSTALLATION PHOTOVOLTAIQUE – SIGNATURE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE
ADMINISTRATIF – INFORMATION DU CONSEIL.**

**Le Conseil Municipal a pris connaissance du présent rapport et
le convertit en délibération.**

**Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire,
Président de séance et les membres du Conseil présents :**

**Le Conseiller Municipal, délégué,
Arlette OLLIVIER,**

**Compte-rendu de la délibération affiché le : 04/02/2010
(articles L. 2121-25 et R. 2121-11 du C.G.C.T.)**

Département Bâtiments et
Direction des Marchés Publics
Hôtel de Ville
13616 Aix-en-Provence cedex 1

**BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF POUR
L'INSTALLATION DE PANNEAUX
PHOTOVOLTAÏQUES**

N°:

--	--	--	--	--	--	--

SOMMAIRE

<u>IDENTIFICATION DES PARTIES</u>	5
<u>PREAMBULE</u>	5
PRESENTATION DU PROJET	5
TERMINOLOGIE	6
<u>TITRE I : MODALITES GENERALES</u>	6
ARTICLE 1 : OBJET DE L'OPERATION	6
1.1 NATURE ET OBJET DU BAIL	6
1.2. DESIGNATION DE LA PROPRIETE DU BAILLEUR	8
1.3. CONSISTANCE DES INSTALLATIONS	9
ARTICLE 2 : OBLIGATIONS DE L'EMPHYTEOTE	9
2.1. ENGAGEMENTS DE L'EMPHYTEOTE	9
2.2 CONDUITE D'OPERATION	11
2.3 CONTROLE TECHNIQUE	11
2.4 ORDONNANCEMENT, PILOTAGE, COORDINATION	11
2.5 COORDINATION EN MATIERE DE SECURITE ET DE PROTECTION DE LA SANTE DES TRAVAILLEURS	11
ARTICLE 3 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR	11
ARTICLE 4 : PIECES CONSTITUTIVES DU BAIL	12
ARTICLE 5 : DATE D'EFFET ET DUREE DU BAIL	12
ARTICLE 6 : DOMANIALITE ET HYPOTHEQUE	13
ARTICLE 7 : ASSURANCES –RESPONSABILITE	13
7.1 DISPOSITIONS GENERALES	13
7.2 EN COURS DE TRAVAUX :	14
7.3 APRES LA RECEPTION	15
7.4 EN PERIODE D'EXPLOITATION	15
<u>TITRE II : REALISATION DES OUVRAGES ET DES EQUIPEMENTS</u>	15
ARTICLE 8 : PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION	15
ARTICLE 9 : EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	15
ARTICLE 10 : RECEPTION DES TRAVAUX PAR L'EMPHYTEOTE	16
10.1 DETERMINATION DE L'OBLIGATION	16
10.2 RECEPTION	16
ARTICLE 11 : INDEMNITES AUX TIERS	16

<u>TITRE III : MODALITES DE JOUISSANCE ET DE LOCATION DE L'IMMEUBLE</u>	17
ARTICLE 12 : MODALITES DE JOUISSANCE DE L'IMMEUBLE PENDANT LE BAIL	17
ARTICLE 13 : MODALITES DE REMISE DE L'IMMEUBLE AU TERME DU BAIL	17
<u>TITRE IV : EXPLOITATION</u>	18
ARTICLE 14 : CONTROLE DU BON ENTRETIEN	18
<u>TITRE V : DISPOSITIONS FINANCIERES EN COURS DE BAIL</u>	18
ARTICLE 15 : LOYERS ET CHARGES	18
15.1 DETERMINATION DES CONDITIONS DE PAIEMENT DU LOYER	18
15.2 CONTENU DU LOYER	19
15.3 FORMULE D'ACTUALISATION	19
ARTICLE 16 : FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT BAIL-IMPOTS	19
16.1 COUT DE L'OPERATION	19
16.2 FINANCEMENT DE L'OPERATION	19
16.3 REMUNERATION DE L'EMPHYTEOTE	19
16.4 IMPOTS ET TAXES	20
<u>TITRE VI : DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES RELATIVES A L'EXPIRATION DU BAIL</u>	20
ARTICLE 17 : REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION	20
17.1 OPERATIONS DE VERIFICATIONS - ETAT DES LIEUX	20
17.2 DECISIONS APRES ETAT DES LIEUX	21
17.3 PRISE DE POSSESSION DES OUVRAGES PAR LE BAILLEUR	21
ARTICLE 18 : TERME ANTICIPE DU BAIL	22
18.1 RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD OU POUR MOTIF D'INTERET GENERAL	22
18.2 RESILIATION POUR FAUTE	23
18.3 RESILIATION EN CAS DE PROCEDURE DE REGLEMENT JUDICIAIRE OU DE LIQUIDATION JUDICIAIRE	25
ARTICLE 19 : CONSEQUENCES DE L'EXPIRATION DU BAIL A SON TERME	25
ARTICLE 20 : CONSEQUENCES DE L'EXPIRATION AVANT TERME DU BAIL	25
20.1 ARRETE DES COMPTES DU BAIL	26
20.2 OPERATIONS DE LIQUIDATION	26
ARTICLE 21 : SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS	26
<u>TITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES</u>	26
ARTICLE 22 : INTERETS MORATOIRES	26
ARTICLE 23 : PREJUDICES	26
ARTICLE 24 : DELAI D'EXECUTION DES OUVRAGES PAR L'EMPHYTEOTE	27
24.1 CAS DE PROLONGATION ET CONSEQUENCES	27
24.2 CAUSES LEGITIMES DE SUSPENSION DE DELAI	27
ARTICLE 25 : CONDITIONS SUSPENSIVES	28
ARTICLE 26 : PENALITES	28
ARTICLE 27 : PROPRIETE DES DOCUMENTS ET OBLIGATIONS DE DISCRETION	28
ARTICLE 28 : ELECTION DE DOMICILE ET DE TRIBUNAL	29

ARTICLE 29 : ENREGISTREMENT	29
ARTICLE 30 : POUVOIRS ET FRAIS, FORMALITES ET PUBLICATIONS	29
<u>ANNEXE 1 : CAHIER DES CHARGES</u>	<u>31</u>
<u>ANNEXE 2 : OFFRES DE GDF SUEZ</u>	<u>32</u>
1°) CANDIDATURE DU 21 AVRIL 2009	32
2°) OFFRE DU 6 OCTOBRE 2009	32
3°) OFFRE DU 12 OCTOBRE 2009	32
4°) OFFRE DU 16 OCTOBRE 2009	32
<u>ANNEXE 3 : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION</u>	<u>33</u>
<u>ANNEXE 4 : EXTRAIT CADASTRAL</u>	<u>34</u>
<u>ANNEXE 5 : PLANS DES TOITURES</u>	<u>35</u>
<u>ANNEXE 6 : ESTIMATION DES DOMAINES</u>	<u>36</u>
<u>ANNEXE 7 : PLAN DE COMMUNICATION</u>	<u>37</u>

IDENTIFICATION DES PARTIES

Entre

La Ville d'Aix-en-Provence, représentée par Madame Maryse JOISSAINS-MASINI, Député-maire en exercice ou Madame Odile BONTHOUX, Adjoint Délégué au Foncier, Cadastre, Gestion des Propriétés Communales et des Bâtiments Communaux , dûment habilitées par délibération du Conseil Municipal du 03 novembre 2009, et ci-après désignée "LE BAILLEUR ",

D'UNE PART,

Et

GDF SUEZ Société anonyme au capital de 2 191 532 680 euros, dont le siège social est situé au 16-26 Rue du Docteur Lancereaux – 75 008 PARIS, représentée par Monsieur Michel VANHAESBROUCKE – GDF SUEZ Branche Energie France , Directeur de Provalys Performance Energétique , 155 Avenue Victor Hugo – 93 400 SAINT OUEN et ci-après désignée "L' EMPHYTEOTE »

D'AUTRE PART,

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule

Présentation du projet

La Ville d'Aix-en-Provence poursuit une politique destinée à assurer le développement durable de son territoire dans le cadre de diverses actions. La production d'énergie «propre» et «renouvelable» contribue largement à la réalisation de cette politique.

Afin de poursuivre cet objectif prioritaire, la Ville d'Aix-en-Provence souhaite favoriser l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures ou parties de toitures des bâtiments ci après désignés, permettant la production d'énergie propre (ci-après les « Centrales Photovoltaïques » ou les « Centrales ») : Ateliers Bâtiments, Ateliers Voirie, Réserves Barrida, Cuisine Centrale et Garage Municipal.

A cette fin, la Ville d'AIX EN PROVENCE a entrepris de rechercher des candidats intéressés à la conclusion d'un bail emphytéotique administratif ayant pour objet de conférer un droit réel d'occupation sur les toitures ou parties de toitures des bâtiments précités, et à charge pour l'occupant d'effectuer les renforcements de structures nécessaires à l'installation des centrales photovoltaïques, de construire lesdites centrales, et d'en assurer l'entretien, la maintenance et l'exploitation pendant toute la durée du bail

A la suite d'un avis d'appel public à candidature n° BEA 2009-1 et de l'organisation d'une procédure de mise en concurrence, la Ville d'AIX EN PROVENCE a désigné l'EMPHYTEOTE lequel est une société ayant pour activité la production d'électricité par l'utilisation d'énergies renouvelables, et notamment par l'utilisation de l'énergie photovoltaïque.

L'opportunité de réaliser au travers du Bail Emphytéotique Administratif ces travaux permet de conforter une stratégie d'intérêt général axée sur le développement durable des territoires.

Par ailleurs, l'installation d'un tel équipement permettra de conforter l'image et la réputation de la Ville d'Aix-en-Provence tant au niveau national qu'europpéen.

Terminologie

- Les termes " ENSEMBLE IMMOBILIER/ LES IMMEUBLES" désignent les immeubles appartenant au BAILLEUR et dont les toitures ou parties de toitures font l'objet du présent BAIL
- Les termes "CENTRALES/CENTRALES PHOTOVOLTAÏQUES" désignent l'ensemble des composants, modules, membrane, onduleurs, réseaux de câblage électrique qui concourent à la production de l'électricité revendue à EDF au titre du contrat de rachat
- Le terme "ANNEXE" vise tous documents annexés aux présentes; l'ensemble des Annexes forme un tout indissociable avec le présent acte; si elles sont revêtues des paraphes et signatures de l'une des parties, elles acquièrent le même caractère d'authenticité que si elles avaient intégralement figuré dans le corps du présent acte.

TITRE I : MODALITES GENERALES

Article 1 : Objet de l'opération

1.1 Nature et Objet du Bail

Il s'agit d'un bail emphytéotique administratif, prévu à l'article L.2122-20 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques soumis aux conditions

déterminées par les articles L.1311-2 à L.1311-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le présent bail est consenti en vue de la réalisation pour le compte du BAILLEUR d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence, en l'occurrence la production d'énergie propre sur le territoire de la commune, en inscrivant l'installation et l'exploitation des panneaux photovoltaïques dans le cadre d'une politique de développement durable et de préservation du cadre de vie.

L'EMPHYTEOTE aura la charge de :

- réaliser des centrales photovoltaïques sur les toitures ou parties de toitures visées à l'article 1.2 des présentes, de l'ensemble immobilier du BAILLEUR,
- effectuer les renforcements de structures nécessaires sur les toitures ou parties de toitures précitées
- assurer l'étanchéité des toitures ou parties de toitures accueillant les centrales photovoltaïques ainsi que l'entretien, la maintenance et l'exploitation des centrales.

Il se rémunérera directement auprès d'EDF sur la revente de l'électricité produite par les installations et versera au BAILLEUR un loyer annuel.

L'EMPHYTEOTE fera son affaire des éventuels renforcements de structures nécessaires à l'implantation des Centrales.

L'EMPHYTEOTE sera maître d'ouvrage de l'opération.

Il aura pour mission de :

- Concevoir ou faire concevoir une installation de production d'électricité à partir de panneaux photovoltaïques intégrés dans les toitures ou parties de toitures précédemment désignées (cf. préambule) conformément à l'offre remise dans le cadre de l'appel à candidatures. Cette offre est annexée au présent bail. Par ailleurs L'EMPHYTEOTE s'engage à tout mettre en œuvre pour que les travaux sur les toitures ou parties de toitures soient achevés au plus tard **le 31 Décembre 2010** ;
- Réaliser ou faire réaliser les travaux de mise en place, y compris l'ensemble des équipements de régulation, de contrôle et de raccordement au réseau électrique ;
- Assurer la maintenance de l'ensemble afin de maintenir les biens dans un état normal d'utilisation (sauf l'usure normale de la Centrale) pendant la durée du bail ;
- Gérer et percevoir l'ensemble des revenus issus de la revente d'électricité pour la durée du bail.

Le BAILLEUR deviendra propriétaire des installations à l'échéance du bail, sans aucune compensation.

1.2. Désignation de la propriété du BAILLEUR

Les biens immobiliers donnés à bail sont ainsi désignés :

Une propriété constituée des couvertures des toitures ou parties de toitures des bâtiments ci-après désignés, sis route Départementale 9 à Aix en Provence qui abritent des services municipaux conformément aux plans joints en annexes 3 et 5 des présentes :

Bâtiments	surfaces développées en m ²	Parties concernées	Superficie en m ²
Garage	3106	Totalité	3106
Réserves	3082	Versant sud (50 %)	1541
Ateliers Voirie	1930	Totalité	1930
Ateliers Bâtiment	1830	2 pans (soit 600 m ²)	600
Cuisine centrale	2612	Partie centrale	1200
Total	12560		8377

Les toitures ou parties de toitures exploitées représentent une surface de 8377m².

Les parties concernées font l'objet d'un état descriptif de division, annexé aux présentes (Annexe 4).

Ainsi que lesdits immeubles existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent, avec toutes leurs aisances, circonstances et dépendances, ensemble tous immeubles par destination pouvant en dépendre, et tous droits de mitoyenneté y attachés, servitude actives et passives, sans aucune exception ni réserve, l'EMPHYTEOTE déclarant avoir parfaitement pu appréhender l'ensemble immobilier en cause.

Etant ici précisé que :

- Divers équipements sont implantés sur ces toitures ou parties de toitures et peuvent potentiellement représenter une gêne pour le projet (antenne, installations de climatisation, etc.). Il est expressément convenu que le BAILLEUR pourra continuer à accéder à ces installations, qui demeurent son entière propriété. Le déplacement de ces installations pourra être envisagé dans les conditions visées à l'article 2.
- La mise à disposition réalisée dans le cadre du présent bail ne comprend pas les structures qui supportent les toitures ou parties de toitures. **Toutefois, L'EMPHYTEOTE fera son affaire des renforcements éventuels de la structure propres à supporter les centrales.**
- Une circulation au sol devra être conservée afin de pouvoir procéder aux opérations d'entretien et notamment de livraisons.

Observation est ici faite que les installations constituent une dépendance du domaine public qui demeure hors du champ d'application de la contravention de voirie.

1.3. Consistance des installations

Concomitamment à l'installation des Centrales, L'EMPHYTEOTE s'oblige à réaliser en qualité de maître d'ouvrage tous les travaux de confortement, notamment au niveau des structures, de manière à ce que celles-ci puissent supporter le poids et toutes les autres contraintes liées à l'installation des Centrales Photovoltaïques.

Un rapport, établi par le bureau d'étude BRACE INGENIERIE, mandaté par L'EMPHYTEOTE, confirme la faisabilité de l'opération après renforcement des structures.

Le type de matériel installé par L'EMPHYTEOTE sur les toitures ou parties de toitures données à bail, sera celui pour lequel ce dernier s'est engagé dans le cadre de son offre annexée au présent document. Il est toutefois précisé que compte tenu de l'évolution rapide de la technologie employée, L'EMPHYTEOTE pourra, avec accord exprès du BAILLEUR, installer un matériel de caractéristiques équivalentes ou supérieures. Il est expressément convenu que, sauf accord exprès du bailleur, la capacité de production de l'ensemble des centrales ne saurait être inférieure à celle indiquée dans l'offre de L'EMPHYTEOTE.

Article 2 : Obligations de L'EMPHYTEOTE

2.1. Engagements de L'EMPHYTEOTE

Pour réaliser cette opération, L'EMPHYTEOTE s'engage à :

- Prendre en charge les démarches relatives à l'obtention des autorisations et/ou dépôts des déclarations nécessaires pour réaliser la Centrale ;
- Prendre en charge la réalisation des études nécessaires à l'exécution du projet ;
- Concevoir, définir et proposer un programme d'installation des Centrales ;
- Procéder aux études techniques, notamment à toutes les études nécessaires en cours d'opération ;
- Prendre en charge les travaux d'installation des centrales, et le cas échéant les renforcements de structures nécessaires ;
- Prendre en charge les travaux nécessaires à l'aménagement de locaux techniques (locaux onduleurs, notamment) ;
- Prendre en charge une expertise contradictoire avant travaux avec le BAILLEUR
- Proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des documents techniques prévisionnels correspondants ;

- Réaliser en qualité de maître d'ouvrage l'ensemble des travaux d'installations des matériels afférents aux Centrales, le tout conformément au programme étant précisé que les travaux de consolidation de l'ouvrage, ainsi que les opérations de raccordement au réseau électrique demeureront à la charge pleine et entière de L'EMPHYTEOTE ;
- Faire son affaire des éventuels déplacements des installations techniques existantes en toiture ou parties de toitures , après accord écrit du BAILLEUR, étant précisé que le BAILLEUR ne pourra s'opposer aux déplacements des-dites installations que si ceux-ci portent atteinte à l'usage du bâtiment ou si les fonctionnalités de ces équipements s'en trouvaient compromises ;
- La gestion des accès aux toitures ou parties de toitures équipées sera assurée par L'EMPHYTEOTE. Le BAILLEUR devra informer préalablement de la nécessité d'accéder aux installations techniques présentes en toiture, ou parties de toitures aux fins de réparation, d'entretien ou de maintenance. Le délai d'information sera de 48 heures au minimum, sauf cas d'urgences ;
- Assurer, ou faire assurer les suivis techniques, de maintenance et d'entretien pendant la totalité de la durée du présent bail. Il est expressément précisé que L'EMPHYTEOTE établira et tiendra constamment à jour les documents attestant de la bonne réalisation de ces opérations ;
- Exploiter la centrale en se rémunérant directement auprès d'EDF ;
- Procéder aux éventuels abattages d'arbres, sous la maîtrise d'œuvre de la Ville d'Aix en Provence, et dans les conditions de remplacement des arbres supprimés prévues dans le cadre de son offre annexée aux présentes ;
- Assurer, pendant toute la durée du bail, les opérations d'élagage des arbres dont les ombres portées pourraient porter atteinte à la rentabilité des centrales, sous la maîtrise d'œuvre du BAILLEUR ;
- Verser au BAILLEUR un loyer annuel dans les conditions définies à l'article 15 ;
- Souscrire aux assurances nécessaires tant en ce qui concerne la phase de réalisation – en cours de travaux et après la réception - que lors de l'exploitation de la centrale, dans les conditions définies à l'article 7
- Mettre en place les moyens pour rétrocéder gratuitement en état de fonctionnement l'ensemble de l'installation au terme du BEA
- Permettre l'accès aux installations et compteurs pour permettre aux représentants du BAILLEUR, ou à toute personne mandatée par lui, de vérifier, de constater ou de relever les résultats et produits des installations.

Il est expressément convenu que L'EMPHYTEOTE assurera l'entretien et la maintenance de ses ouvrages, pendant toute la durée du présent bail.

L'EMPHYTEOTE assurera également l'étanchéité des parties de toiture occupées pendant toute la durée du présent bail. Dans le cas particulier du bâtiment des Réserves de Barrida, l'EMPHYTEOTE assure l'étanchéité de la partie de toiture occupée (pan sud) jusques et y compris le faîtage. La responsabilité de l'étanchéité du pan nord appartient au BAILLEUR.

2.2 Conduite d'opération

Le financement et la conduite du projet sont assurés par L'EMPHYTEOTE.

2.3 Contrôle technique

Pour l'exécution de la maîtrise d'ouvrage prévue au présent bail, L'EMPHYTEOTE mandatera un contrôleur technique agréé. L'EMPHYTEOTE doit tenir compte à ses frais de l'ensemble des observations du contrôleur technique afin d'obtenir un accord sans réserve tant au stade des études que de la réalisation de l'ouvrage.

2.4 Ordonnancement, pilotage, coordination

Les prestations de la mission OPC sont assurées par L'EMPHYTEOTE.

2.5 Coordination en matière de sécurité et de protection de la santé des travailleurs

La mission de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé des travailleurs sera assumée tant en phase conception qu'en phase réalisation, par un coordonnateur désigné et rémunéré par L'EMPHYTEOTE.

L'EMPHYTEOTE s'engage à tout mettre en œuvre pour ne pas porter atteinte à la nécessaire continuité d'exploitation du site par **LE BAILLEUR**.

Ainsi, L'EMPHYTEOTE s'engage à exercer une vigilance particulière dans le cadre de ses travaux par rapport au maintien de l'activité, à prendre toute précaution en termes de co-activité et à alerter le propriétaire BAILLEUR de tout risque imminent lié à la sécurité des personnes dans ce cadre.

Dans cet esprit, L'EMPHYTEOTE participera aux réunions de concertation organisées par **LE BAILLEUR**.

Article 3 : Obligations du BAILLEUR

Le BAILLEUR met à disposition exclusivement les biens précédemment visés à l'article 1.2, pendant la durée du bail emphytéotique administratif, ainsi que des surfaces nécessaires à l'exploitation. Ces dernières ne sauraient excéder une superficie moyenne de 15 m² par bâtiment. Il est expressément entendu que L'EMPHYTEOTE prendra à sa charge pleine et entière l'aménagement de ces surfaces.

Le BAILLEUR s'engage à laisser libre accès aux ouvrages donnés à bail à L'EMPHYTEOTE, ou aux intervenants qu'il aura dûment mandatés, dans le

respect de continuité d'exploitation du site par LE BAILLEUR , pour renforcer la structure des toitures ou parties de toitures, réaliser la centrale photovoltaïque, et assurer l'entretien et la maintenance des installations réalisées. Il est expressément convenu que L'EMPHYTEOTE devra informer préalablement le BAILLEUR de toute intention de travaux sur le site.

Par ailleurs, le BAILLEUR confère à l'EMPHYTEOTE, toutes les autorisations de passage de réseaux secondaires nécessaires au raccordement EDF des Centrales Photovoltaïques.

Le BAILLEUR s'engage à mettre à la disposition de L'EMPHYTEOTE, sur sa demande, tous documents et informations en sa possession qui s'avèreraient utiles au bon déroulement de l'opération.

Article 4 : Pièces constitutives du Bail

Les pièces constitutives du bail, annexées aux présentes, sont, outre le présent Bail Emphytéotique Administratif, les suivantes, par ordre de priorité décroissante :

1°) - Le cahier des charges auquel L'EMPHYTEOTE a répondu dans le cadre de l'Appel à candidatures

2°) - Les éléments constitutifs de la candidature ainsi que des différentes offres faites par L'EMPHYTEOTE en date des 21 avril 2009 lors du dépôt des plis, du 06 octobre 2009 lors de l'engagement des négociations par courrier du 28 septembre 2009, du 12 octobre 2009 lors du déroulement des négociations et du 16 octobre 2009 lors du dépôt des dernières propositions sollicitées par le BAILLEUR après la conclusion des négociations et notamment les notes d'engagement, le mémoire technique ainsi que toutes les attestations d'assurances responsabilité civile et décennale. Ces pièces seront classées par ordre chronologique inverse (du plus récent au plus ancien).

3°) – un état descriptif de division

4°) - l'extrait cadastral

5°) - les plans des toitures

6°) – Estimation des domaines

Article 5 : Date d'effet et durée du bail

La notification du bail interviendra après que les formalités nécessaires de transmission du dossier au représentant de l'état auront été effectuées par le BAILLEUR.

Le bail est consenti pour une durée de vingt années.

Il pourra être modifié par voie d'avenant approuvé par les deux parties conformément à la réglementation applicable en la matière, sous réserves que son objet et son économie générale n'en soient pas bouleversés.

Article 6 : Domanialité et hypothèque

Le bail confère à L'EMPHYTEOTE un droit réel sur le bien immobilier du BAILLEUR soumis aux strictes conditions suivantes, conformément à l'article L.1311-3 du Code Général des Collectivités Territoriales :

a- Les droits résultant du présent bail ne pourront être cédés, qu'à une personne subrogée à L'EMPHYTEOTE dans l'intégralité des droits et obligations découlant de ce bail et qu'avec l'agrément exprès et préalable du BAILLEUR par délibération de son Conseil Municipal.

b- Le droit réel conféré à L'EMPHYTEOTE est susceptible d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par lui en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué. Le contrat constituant l'hypothèque devra, à peine de nullité, être approuvé par le Conseil Municipal du BAILLEUR.

c- Les constructions réalisées dans le cadre du bail pourront donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail qui devront obligatoirement comporter des clauses permettant de préserver les exigences du service public du BAILLEUR.

Article 7 : Assurances –Responsabilité

7.1 Dispositions générales

L'EMPHYTEOTE devra assurer ou faire assurer les centrales photovoltaïques et leurs ouvrages associés, soit en souscrivant personnellement les polices dommages ouvrages, tout risque chantier avec garantie aux existants dans leur totalité et avoisinants et responsabilité civile, soit en vérifiant auprès des entreprises retenues par lui qu'elles ont souscrit annuellement à de telles polices auprès d'entreprises d'assurances notoirement solvables, garantissant leur responsabilité civile pour l'ensemble de leurs activités que ce soit de leur fait ou de celui des personnes dont elles pourraient être reconnues responsables. Pour ce faire et spécialement en ce qui concerne les garanties décennales des bâtiments, L'EMPHYTEOTE joindra les attestations y afférant.

De même il couvrira, pendant toute la durée du bail l'ensemble des mobiliers, matériels et marchandises ainsi que des installations ou aménagements dont il a la propriété, la garde ou la jouissance contre tous dommages et notamment : les risques d'incendie, de foudre et d'explosion, ainsi que contre les risques de dommages électriques, de vol et détérioration mobilière et immobilière, de tempête, ouragan, cyclone, grêle et poids de la neige sur les toitures, fumée, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, choc de véhicule terrestre

identifié, grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et attentat, bris des glaces, recours des voisins et des tiers, et tous risques technologiques ainsi que les catastrophes naturelles .

En outre, à chaque date anniversaire annuelle de la signature du bail, et pendant toute la durée du bail, L'EMPHYTEOTE devra fournir une attestation de son ou de ses assureurs justifiant qu'il est à jour de ses cotisations et que ses polices d'assurances contiennent les garanties en rapport avec l'importance de l'opération.

L'EMPHYTEOTE, ainsi que son ou ses assureurs, de même que les entreprises qui pourraient être missionnées par lui, ainsi que leurs assureurs, s'engagent à renoncer à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs , pour quelque motif que ce soit, pour tous dommages , quelle qu'en soit la nature, à l'exclusion des cas dans lesquels la faute du BAILLEUR serait manifestement engagée.

Il devra déclarer sous 5 jours à son assureur ainsi qu'au BAILLEUR tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Sous réserve de leur acceptation préalable, les assureurs ne pourront se prévaloir de déchéance pour retard de paiement des primes de la part de L'EMPHYTEOTE qu'un mois après avoir notifié au BAILLEUR ce défaut de paiement. Dans ce cas le bail pourra être résilié conformément aux clauses et conditions décrites dans le bail.

En cas de sinistre, l'indemnité ou les indemnités versée(s) par l'assureur ou les assureurs sera (ou seront) en priorité affectée(s) à la réinstallation, au remplacement ou à la remise en état des ouvrages atteints.

En tout état de cause, il est expressément convenu que la responsabilité de L'EMPHYTEOTE au titre du présent bail vis-à-vis du BAILLEUR ne pourra excéder le montant du plafond des indemnités d'assurances telles que stipulées ci-dessous.

Dans le délai de 30 jours à compter de la notification du bail, et avant tout commencement d'exécution, L'EMPHYTEOTE doit justifier qu'il est titulaire des assurances nécessaires à l'engagement des études et travaux.

L'EMPHYTEOTE devra également justifier des assurances suivantes, pour les montants d'indemnisation ci-après indiqués, étant précisé qu'il s'est engagé sur les unes et les autres.

7.2 En cours de travaux :

-tout risque chantier : remplacement en valeur à neuf.

-responsabilité civile : jusqu'à cinq millions d'euros en 1^{ère} ligne et jusqu' à cent millions d'euros en 2^{ème} ligne.

7.3 Après la réception

- un dommage ouvrage : remplacement en valeur à neuf.

-une responsabilité décennale : souscrite par les entreprises sous-missionnées

7.4 En période d'exploitation

-responsabilité civile : jusqu'à cinq millions d'euros en 1^{ère} ligne et jusqu' à cent millions d'euros en 2^{ème} ligne.

A chaque date anniversaire annuelle de la signature du bail, et pendant toute la durée du bail, L'EMPHYTEOTE devra fournir une attestation de son ou de ses assureurs justifiant qu'il est à jour de ses cotisations et que ses polices d'assurances contiennent les garanties précitées.

TITRE II : REALISATION DES OUVRAGES ET DES EQUIPEMENTS

Article 8 : Présentation des avant-projets et projets d'exécution

Les équipements d'infrastructure et de superstructure prévus à l'article 1 ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet sommaire(s) et projets d'exécution soumis à l'avis simple du BAILLEUR

Article 9 : Exécution des travaux objet de l'opération

L'EMPHYTEOTE assure le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative et technique générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Le BAILLEUR et ses services compétents sont autorisés à suivre le chantier et peuvent y accéder à tout moment après information de l'EMPHYTEOTE. Toutefois, ils ne peuvent présenter, par écrit, leurs observations et interrogations qu'à L'EMPHYTEOTE et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre. L'EMPHYTEOTE dispose d'un délai de 30 jours calendaires maximum, à compter de la date de réception du courrier adressé par le BAILLEUR, pour présenter ses propres observations et proposer ses solutions.

Article 10 : Réception des travaux par l'Emphytéote

10.1 Détermination de l'obligation

L'exécution de l'obligation sera assurée de la façon suivante :

A son initiative et au minimum 8 jours calendaires avant la date à laquelle il présume qu'il sera en mesure de réceptionner la totalité de l'ouvrage achevé conformément au paragraphe ci-dessus l'EMPHYTEOTE proposera au BAILLEUR un calendrier de «visites contradictoires» pour l'établissement d'états des lieux s'étalant jusqu'à la réception.

10.2 Réception

Lorsque L'EMPHYTEOTE sera en état de réceptionner l'ouvrage conformément aux présentes, il le notifiera au BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, et l'invitera à participer à la réception, dix jours avant qu'elle ait lieu, en lui précisant la date et l'heure.

Il sera obligatoirement joint à cette invitation, à peine de nullité, un certificat du Maître d'œuvre adressé au BAILLEUR, constatant que les ouvrages sont achevés et par conséquent en état d'être réceptionnés, et ouvrant le délai de vérification des vices de construction et de non-conformité apparents.

Il sera annexé au dit certificat le rapport final du bureau de contrôle confirmant que les Centrales respectent les dispositions légales et réglementaires y afférentes, notamment en matière de sécurité.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception par L'EMPHYTEOTE à laquelle participe le représentant du BAILLEUR, récipiendaire de ces ouvrages au terme du présent bail.

Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés et L'EMPHYTEOTE doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction dans la limite du projet technique finalisé.

Article 11 : Indemnités aux tiers

L'EMPHYTEOTE suit et gère à ses frais exclusifs les contentieux liés à l'opération objet du présent bail. Par ailleurs, toute indemnité due à des tiers par le fait de L'EMPHYTEOTE dans l'exécution du bail est à sa charge définitive, sous réserve des recours éventuels de l'EMPHYTEOTE contre ses propres sous-traitants. Néanmoins, il devra tenir strictement informé LE BAILLEUR de l'évolution des dits contentieux de manière à ce que celui-ci puisse faire garantir ses droits.

TITRE III : MODALITES DE JOUISSANCE ET DE LOCATION DE L'IMMEUBLE

Article 12 : Modalités de jouissance de l'immeuble pendant le bail

Hors les cas d'urgences, la toiture, ou parties de toitures, seront libres d'accès pour L'EMPHYTEOTE, dans les conditions définies à l'article 2.1 comme pour le BAILLEUR.

Le BAILLEUR prendra toutes les mesures nécessaires à la préservation de la structure de façon à ne jamais troubler la jouissance de L'EMPHYTEOTE.

Dans des cas exceptionnels et pour des raisons impératives dûment justifiées liées notamment à des aménagements qui pourraient intervenir sur le bâti, le BAILLEUR pourra demander à l'EMPHYTEOTE d'interrompre le fonctionnement de l'installation, procéder au démontage partiel ou total de l'installation et à son remontage après intervention. Les opérations de démontage et de remontage seront alors réalisées aux frais et risques du BAILLEUR.

Le BAILLEUR sera tenu d'indemniser le préjudice direct et indirect occasionné à l'EMPHYTEOTE, et notamment la perte de chiffre d'affaires engendrée. Celle-ci sera calculée sur la base du montant moyen de la revente d'électricité pour des périodes comparables.

Deux états des lieux réalisés contradictoirement entre le BAILLEUR et l'EMPHYTEOTE encadreront cette période (un avant démontage, un après remontage). Les frais liés à ces états des lieux seront à la charge du BAILLEUR.

Article 13 : Modalités de remise de l'immeuble au terme du bail

Au terme de l'échéance normale du bail telle qu'indiquée ci-dessus à l'article 5, les équipements installés seront rétrocédés gratuitement au BAILLEUR, en parfait état d'entretien et de fonctionnement, sans donner lieu à une quelconque indemnité sous quelque forme et pour quelque cause que ce soit.

L'EMPHYTEOTE devra déclarer que les équipements, objets de la rétrocession, sont francs et libres de toutes inscriptions de privilèges ou d'hypothèques conventionnelles, judiciaires ou légales.

TITRE IV : EXPLOITATION

Article 14 : Contrôle du bon entretien

L'EMPHYTEOTE contrôlera le bon entretien des ouvrages et fera exécuter tous travaux nécessaires à la conservation des équipements.

A défaut, et faute pour lui de respecter cette obligation, le BAILLEUR pourra y procéder d'office aux frais et risques de L'EMPHYTEOTE, après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception, restée sans effet à l'échéance qui sera indiquée dans la mise en demeure. Ce délai ne saurait être inférieur à 30 jours calendaires

Les frais induits par l'entretien et les maintenances des équipements seront supportés par L'EMPHYTEOTE qui intégrera un poste de gros entretien et de réparation dans son compte d'exploitation.

L'EMPHYTEOTE devra informer le BAILLEUR des dates auxquelles il interviendra pour procéder aux opérations d'entretien.

TITRE V : DISPOSITIONS FINANCIERES EN COURS DE BAIL

Article 15 : Loyers et charges

15.1 Détermination des conditions de paiement du loyer

Après consultation du Service des domaines (pièce jointe en annexe 8), la valeur locative du site a fait l'objet d'une estimation. Celle-ci s'élève à 19 300 €/an.

L'EMPHYTEOTE se rémunérera dans le cadre de la production d'électricité. Il ne percevra aucune rémunération, ni participation financière, ni subvention de la part du BAILLEUR.

L'EMPHYTEOTE versera un loyer annuel d'un montant de 90 000 € (quatre-vingt dix mille euros) au BAILLEUR une fois par an, pendant toute la durée du Bail. A cet effet, un titre de recette sera émis par LE BAILLEUR et devra être honoré au plus tard le 30 du mois anniversaire de la signature du bail, pendant toute la durée de celui-ci, sans exception pour quelque cause que ce soit. Le premier versement interviendra en fin d'année 2010. En cas de retard de paiement excédant 30 jours calendaires, il sera fait application des pénalités telles que définies à l'article 26.

15.2 Contenu du loyer

Les éléments financiers déterminés au présent article sont réputés comprendre toutes les charges fiscales, para fiscales ou autres frappant obligatoirement le bail. La charge foncière restera à la charge du **BAILLEUR**. Le prix du loyer sera actualisable, dans les conditions définies à l'article 15.3.

15.3 Formule d'actualisation

Afin de suivre l'évolution du coût de rachat de l'énergie photovoltaïque de la centrale créée, le loyer fera l'objet d'une actualisation prenant en compte cette évolution. La formule applicable est la suivante :

$\text{Loyer (année n)} = \text{loyer (année n-1)} \times \frac{\text{Coût de rachat kW pour la centrale (1}^{\text{er}} \text{ du mois M0 année n)}}{\text{Coût de rachat kW pour la centrale (1}^{\text{er}} \text{ mois M0 année n-1)}}$

Le mois M0 est le mois dans lequel sera intervenue la notification à L'EMPHYTEOTE du bail.

Article 16 : Financement de l'opération objet du présent bail-Impôts

16.1 Coût de l'opération

Le coût de l'opération et les charges générées seront supportés par L'EMPHYTEOTE. Ils seront couverts par les produits d'exploitation. Il ne pourra pas d'une quelconque manière et pour quelque motif que se soit, se retourner vers le BAILLEUR pour assurer l'équilibre financier de l'opération.

16.2 Financement de l'opération

L'EMPHYTEOTE contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement de l'opération. Il est spécialement indiqué que le BAILLEUR ne pourra pas accorder ses garanties d'emprunt.

16.3 Rémunération de L'EMPHYTEOTE

La rémunération de L'EMPHYTEOTE sera assurée directement par l'exploitation du bien équipé.

16.4 Impôts et taxes

L'EMPHYTEOTE supportera la charge des impôts et taxes (en cours à la notification du bail et à venir durant toute la durée du bail) dont il pourra être redevable en raison des activités prévues par le bail.

TITRE VI : DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES RELATIVES A L'EXPIRATION DU BAIL

Article 17 : Règlement final de l'opération

Ainsi qu'il est indiqué aux articles 17, 19 et 20, à l'expiration du bail, un bilan de clôture est arrêté par L'EMPHYTEOTE et adressé au BAILLEUR.

Ce bilan de clôture entraînera, notamment, dès sa réception par le BAILLEUR, et ce de plein droit, la subrogation des droits et obligations de L'EMPHYTEOTE, les opérations de réception et de garantie du bâtiment ainsi que la main levée de la garantie des emprunts que L'EMPHYTEOTE aura souscrits le cas échéant.

Dans la dernière année du bail et au plus tard six mois avant le terme du bail, les parties devront procéder aux opérations ci-après décrites :

17.1 Opérations de vérifications - état des lieux

Avant leur remise au BAILLEUR en fin de bail, les installations réalisées dans le cadre du présent bail seront soumises à des vérifications et un état des lieux contradictoire destinés à constater qu'elles répondent aux stipulations prévues dans le bail.

Cet état des lieux est à la charge pleine et entière de L'EMPHYTEOTE.

Le BAILLEUR avise au préalable L'EMPHYTEOTE des jours et heures fixés pour les vérifications - état des lieux afin de lui permettre d'y assister ou de se faire représenter. A défaut pour L'EMPHYTEOTE de répondre à la convocation notifiée par le BAILLEUR, ce dernier réitère sa notification par lettre recommandée avec accusé de réception en convoquant L'EMPHYTEOTE pour la visite de vérification.

Au cas où L'EMPHYTEOTE ne répond pas à cette deuxième convocation, la visite est réalisée et les constatations seront alors opposables à L'EMPHYTEOTE.

L'EMPHYTEOTE devra présenter tous les documents d'entretien, livres de bord adéquats permettant au BAILLEUR de vérifier l'entretien normal et le bon

déroulement des contrôles périodiques des installations dans un délai d'un mois à compter de la visite.

A défaut, le BAILLEUR commandera aux frais de L'EMPHYTEOTE toutes les mesures utiles de diagnostics, réparations ou de changement des installations.

Si au terme du bail, et après mise en demeure écrite de l'EMPHYTEOTE par le BAILLEUR, celui-ci ne peut prendre possession du bien du fait de son non fonctionnement, L'EMPHYTEOTE s'expose à la remise en état de l'installation à ses frais exclusifs et au versement au BAILLEUR d'une indemnité correspondant à un mois de recettes d'exploitation. Celle-ci sera calculée sur la base du montant moyen de la revente d'électricité pour des périodes comparables.

17.2 Décisions après état des lieux

A l'issue de l'état des lieux, et deux mois au moins avant l'expiration du bail, le BAILLEUR notifie à l'EMPHYTEOTE, les éventuelles réserves qu'il émet sur l'état des ouvrages dont il doit prendre possession.

Si des réserves ont été émises dans le délai précité, l'EMPHYTEOTE présente alors ses observations dans un délai de quinze jours à compter de la notification desdites réserves. A défaut de présenter ses observations, il est réputé avoir accepté les réserves du BAILLEUR.

Si les réserves du BAILLEUR sont justifiées (l'ouvrage n'est pas conforme aux spécifications d'origines ni dans un état normal d'usure et d'entretien), ou si l'EMPHYTEOTE n'a pas présenté d'observations dans un délai de quinze jours à compter de la notification desdites réserves, ce dernier procède alors aux diligences nécessaires pour les lever avant expiration du bail.

Après avoir accompli les diligences nécessaires pour remédier à la levée des réserves, ou s'il estime que ces réserves n'étaient pas justifiées, l'EMPHYTEOTE invite le BAILLEUR à un nouvel état des lieux contradictoire pour que soit constaté la conformité des ouvrages.

Ce nouvel état des lieux sera réalisé aux frais de l'EMPHYTEOTE.

Dans un délai de huit jours à compter de ce nouvel état des lieux contradictoire, le BAILLEUR notifie, sa décision de maintenir ou non les réserves.

La réception sans réserve entraîne les opérations nécessaires au transfert de propriété des installations de L'EMPHYTEOTE au BAILLEUR, dans les conditions fixées à l'article 13.

17.3 Prise de possession des ouvrages par le BAILLEUR

Si lors de la prise de possession des ouvrages, le BAILLEUR maintient les réserves qu'il a précédemment formulées, dans les conditions prévues à l'article 17.2, et que ces réserves sont justifiées (l'ouvrage n'est pas conforme aux

spécifications d'origines ni dans un état normal d'usure et d'entretien) l'EMPHYTEOTE restera tenu de procéder à toutes diligences pour lever les dites réserves.

En outre, si lors de la prise de possession par le BAILLEUR, les ouvrages ne peuvent être exploités, l'EMPHYTEOTE se verra appliquer une pénalité égale à un mois de recettes d'exploitation. Celle-ci sera calculée sur la base du montant moyen de la revente d'électricité pour des périodes comparables.

Article 18 : Terme anticipé du bail

18.1 Résiliation d'un commun accord ou pour motif d'intérêt général

18.1.1 Conditions de résiliation

Le présent bail ne pourra être résilié que :

- pour cause de force majeure
- d'un commun accord
- unilatéralement par le BAILLEUR pour motif d'intérêt général

Sous réserve de l'article 18.1.2, ni le BAILLEUR, ni L'EMPHYTEOTE n'ont le pouvoir de prononcer de plein droit la résiliation du bail, sauf réclamation à la suite de la constatation d'un cas de force majeure par la partie la plus diligente et qui sera communiquée à l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, le bail pourra être résilié soit unilatéralement pour un motif d'intérêt général à l'initiative du BAILLEUR, soit d'un commun accord dans les conditions déterminées aux articles 17, 19 et 20.

En cas de résiliation d'un commun accord, les parties s'obligent à trouver une entente organisant la fin anticipée du bail de façon équitable pour les deux parties. Cet accord se formalisera par un protocole transactionnel établi conformément aux articles 2044 et suivants du Code Civil.

18.1.2 Conséquence de la résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général

En cas de résiliation du bail pour motif d'intérêt général à l'initiative du BAILLEUR les conditions de prise de possession des ouvrages par ce-dernier se feront conformément aux dispositions des articles 17, 19 et 20 du présent bail. La résiliation devra être précédée d'un préavis de 6 mois notifié à L'EMPHYTEOTE, par lettre commandée avec accusé de réception, avant la date de prise d'effet de la résiliation.

Dans cette hypothèse, les installations font retour immédiat au BAILLEUR et L'EMPHYTEOTE aura droit à une indemnité de résiliation couvrant l'intégralité de son préjudice direct et indirect.

(A) Résiliation avant la réception définitive des travaux

L'EMPHYTEOTE a droit à une indemnité égale au montant de l'investissement comprenant les dépenses réellement payées et justifiées par le L'EMPHYTEOTE. Par montant de l'investissement, il est entendu la somme de (i) la valeur des immobilisations et (ii) de toutes dépenses engagées à l'origine du projet pour la mise en œuvre de celui-ci.

(B) Résiliation après mise en production des installations

L'EMPHYTEOTE a droit à une indemnité d'un montant égal à (B) + (C), calculés comme suit :

$$(B) = (A) \times (1 + 2/100)^n$$

Dans lesquels :

(A) Correspond au capital restant dû de la dette projet à la date de résiliation du contrat ;

(C) Les frais raisonnables de résiliation anticipée des contrats qui lient l'Opérateur à tous tiers et conclus pour assurer l'exécution normale du Bail.

n Correspond au nombre d'années restant à courir jusqu'à l'extinction normale du Bail.

L'EMPHYTEOTE devra spécialement justifier du montant des travaux payés (facturation, dossier technique,...) permettant au BAILLEUR de vérifier le service fait.

Cette indemnité sera réglée à L'EMPHYTEOTE à la prise d'effet de la résiliation.

En cas de résiliation du bail, le BAILLEUR exigera de L'EMPHYTEOTE la remise des prestations en cours d'exécution, des matières et des objets approvisionnés au vue de l'exécution du bail.

18.2 Résiliation pour faute

18.2.1 Conditions de résiliation

Outre les cas prévus à l'article 18.1, le BAILLEUR pourra résilier le bail aux torts exclusifs de L'EMPHYTEOTE, après mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec avis de réception restée infructueuse à l'échéance indiquée, lorsque :

- a) L'utilisation de l'immeuble par le BAILLEUR est gravement compromise, parce que L'EMPHYTEOTE n'exécute pas ses obligations contractuelles essentielles envers le BAILLEUR prévues dans le présent bail;
- b) L'EMPHYTEOTE ne s'est pas acquitté de ses obligations contractuelles essentielles envers le BAILLEUR dans les délais contractuels prévus au bail ;
- c) L'EMPHYTEOTE porte manifestement atteinte à la sécurité des personnes du fait du non respect de la réglementation applicable en la matière ;

La mise en demeure notifiée par écrit à L'EMPHYTEOTE, doit être assortie d'un délai d'un mois à compter de sa notification pour qu'il puisse se conformer aux obligations de celle-ci ou pour présenter ses observations.

Passé ce délai, le BAILLEUR peut résilier le bail aux torts exclusifs de L'EMPHYTEOTE.

Le BAILLEUR peut également résilier le bail aux torts de L'EMPHYTEOTE et ce, sans mise en demeure préalable :

- a) Lorsque L'EMPHYTEOTE déclare par écrit ne pas pouvoir exécuter ses engagements, sans qu'il soit fondé à invoquer un cas de force majeure ;
- b) Lorsque L'EMPHYTEOTE s'est livré, à l'occasion de l'exécution du bail, à des actes frauduleux ;
- c) Lorsque, postérieurement à la conclusion du bail, L'EMPHYTEOTE a été exclu de toute participation aux marchés publics ou a fait l'objet d'une interdiction d'exercer toute profession industrielle ou commerciale.

La résiliation du bail ne fait pas obstacle à l'exercice des actions civiles ou pénales contre L'EMPHYTEOTE.

18.2.2 Conséquence de la résiliation aux torts de L'EMPHYTEOTE

L'EMPHYTEOTE a droit à une indemnité égale à (A) + (C)

(A) Correspond au capital restant dû de la dette projet à la date de résiliation du contrat ;

(C) Les frais raisonnables de résiliation anticipée des contrats qui lient l'Opérateur à tous tiers et conclus pour assurer l'exécution normale de la Convention.

L'EMPHYTEOTE devra spécialement justifier du montant des travaux payés (facturation, dossier technique,...) permettant au BAILLEUR de vérifier le service fait.

En outre, aucune indemnité d'éviction ne sera consentie.

En cas de résiliation du bail, le BAILLEUR exigera de L'EMPHYTEOTE la remise des prestations en cours d'exécution, des matières et des objets approvisionnés au vue de l'exécution du bail.

18.3 Résiliation en cas de procédure de règlement judiciaire ou de liquidation judiciaire

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire de L'EMPHYTEOTE survenue avant l'échéance normale du bail, le BAILLEUR mettra en demeure l'administrateur ou le liquidateur judiciaire compétent de se prononcer sur la continuation de l'exécution du bail, par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans le mois suivant le prononcé du jugement de mise en règlement ou en liquidation judiciaire.

En cas de mise en demeure restée sans réponse plus de trente jours à compter de sa réception, l'administrateur ou le liquidateur judiciaire compétent sera réputé renoncer à la continuation de l'exécution du bail et, dans ce cas, le bail sera résilié de plein droit sans que L'EMPHYTEOTE ou son représentant ne puissent alors prétendre à une quelconque indemnité.

Article 19 : Conséquences de l'expiration du bail à son terme

Le BAILLEUR est, du seul fait de cette expiration, subrogé de plein droit dans les droits et obligations de L'EMPHYTEOTE, selon les modalités suivantes :

- le BAILLEUR n'est pas tenu de reprendre, pour l'avenir, l'exécution de la totalité des contrats liant L'EMPHYTEOTE aux tiers (en ce compris tous emprunts souscrits par L'EMPHYTEOTE dans le cadre du financement de l'investissement).

- par ailleurs, L'EMPHYTEOTE devra indiquer dans un acte particulier le ou les contentieux intervenus ou à intervenir. Il prendra soin de provisionner les sommes nécessaires à leur règlement. Ces provisions serviront à garantir le BAILLEUR mis en cause au lieu et place de L'EMPHYTEOTE du fait du transfert de propriété. La somme ainsi bloquée sera démobiliée dans les 12 mois de la clôture définitive du dernier contentieux connu.

Article 20 : Conséquences de l'expiration avant terme du bail

A l'expiration avant terme du présent bail pour quelque motif que ce soit, et l'opération étant ou non achevée, il sera procédé aux opérations et versements suivants :

20.1 Arrêté des comptes du bail

Cet arrêté de compte est réalisé par la transmission des éléments définis à l'article 17 et constatant le bilan financier final.

20.2 Opérations de liquidation

L'EMPHYTEOTE a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens de L'EMPHYTEOTE, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

Article 21 : Sort des contrats avec les tiers

Pendant toute la durée du bail, L'EMPHYTEOTE devra faire en sorte que les contrats souscrits par lui avec des tiers et dont la date d'échéance sera postérieure au présent bail, puissent être repris par LE BAILLEUR si bon semble à ce dernier.

TITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 22 : Intérêts moratoires

Toute somme due par le BAILLEUR à L'EMPHYTEOTE, comme toute somme due par L'EMPHYTEOTE, au BAILLEUR notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du bail, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts en application du taux d'intérêt légal en vigueur majoré de deux (2) points.

Article 23 : Préjudices

Sans préjudice des pénalités prévues par ailleurs, en cas de faute commise par L'EMPHYTEOTE ou de mauvaise exécution du bail de son fait, le BAILLEUR pourra demander réparation de son préjudice.

Sans préjudice des pénalités prévues par ailleurs, L'EMPHYTEOTE supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers relevant de sa responsabilité pour faute dans l'exécution de sa mission ou pour tout dommage relevant de sa responsabilité qu'il aurait causé soit aux tiers soit au BAILLEUR.

Article 24 : Délai d'exécution des ouvrages par l'EMPHYTEOTE

L'EMPHYTEOTE s'engage à réaliser les installations avant le 31 décembre 2010, étant précisé que le raccordement au réseau par EDF n'entrera pas dans les dispositions du présent article.

24.1 Cas de prolongation et conséquences

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai, le délai mentionné à l'article 24. prévu pour l'achèvement serait prorogé, de plein droit, du nombre de jours calendaires égaux à ceux pendant lesquels l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Les cas de force majeure et causes légitimes de suspension de délai sont pris en compte, dès l'instant où ils touchent tout ou partie des installations à réaliser.

Tout retard résultant du fait du BAILLEUR entraîne un report de date mentionnée à l'article 24.

Si L'EMPHYTEOTE invoque la survenance d'un événement de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai, L'EMPHYTEOTE le notifie immédiatement par écrit au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, en précisant l'existence et les effets de l'événement ou de la cause invoqués. Le BAILLEUR notifie dans le délai de 15 jours à réception de la demande de L'EMPHYTEOTE sa décision quant au bien fondé de sa prétention par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut de réponse dans le délai ci-dessus indiqué, le BAILLEUR est réputé avoir accepté les bases de la position de L'EMPHYTEOTE.

Les dépassements de la date d'achèvement, définie ci-dessus, qui ne sont imputables directement ou indirectement ni au BAILLEUR ni aux cas de force majeure, ni aux Causes Légitimes de Suspension de Délai, engagent L'EMPHYTEOTE.

24.2 Causes Legitimes de suspension de délai

Sont considérées comme des causes légitimes de suspension de délai les intempéries, les retards (partiellement ou intégralement) imputables au BAILLEUR, et les injonctions administratives ou judiciaires, le redressement ou la liquidation judiciaire des entreprises en charge de la réalisation des ouvrages, et toutes autres causes légitimes de suspension de délai ou de force majeure reconnues comme telles par la réglementation ou par des décisions de jurisprudence devenues définitives.

Article 25 : Conditions suspensives

Le bail emphytéotique administratif est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

- L'obtention d'autorisation de travaux
- Le certificat de la DRIRE ouvrant droit à l'obligation d'achat au sens du décret 2000-1196 du 6 décembre 2000 et à la prime d'intégration au sens de l'arrêté du 10 juillet 2006
- Non diminution du tarif de rachat de l'électricité et / ou de la prime d'intégration au bâti
- L'autorisation d'exploiter de la DIDEME
- L'obtention du devis final de raccordement de l'ERDF
- L'obtention du contrat de rachat par EDF AOA (Administration des Obligations d'Achat)

A défaut de la réalisation des conditions suspensives avant le 31 Décembre 2011, le présent bail sera caduc.

Il est expressément entendu que L'EMPHYTEOTE devra procéder et justifier du dépôt de la demande de proposition technique et financière auprès d'ERDF avant le 31 janvier 2010. Le non respect de ce délai entrainera l'application des pénalités prévues à l'article 26, et de ce fait L'EMPHYTEOTE ne saura alors en aucun cas se prévaloir des clauses suspensives précédemment précisées.

Article 26 : Pénalités

Au cas où le délai mentionné à l'article 25 ci-dessus prorogé éventuellement en application des stipulations des articles 24.2 et 24.3 ci-dessus, n'est pas respecté par L'EMPHYTEOTE, ce dernier encourt une pénalité dont le montant par jour calendaire de retard est fixé à 500 €.

Le montant cumulé des pénalités de retard ne pourra excéder 20 000 €.

Article 27 : Propriété des documents et obligations de discrétion

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent bail deviennent la propriété du BAILLEUR qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y seraient attachés.

L'EMPHYTEOTE s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants du BAILLEUR, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

Les parties seront tenues au secret professionnel et à l'obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits, informations, études et décisions dont elles auront

connaissance au cours de l'exécution du présent bail. Elles s'interdiront toute communication écrite, verbale sur ces sujets et toute remise de documents à des tiers, même dans le cadre de formations, sans accord écrit exprès et préalable de l'autre partie.

Dans le cadre de la procédure de négociation avec les candidats, l'EMPHYTEOTE a été amené à préciser son offre en la matière. Celle-ci est annexée aux présentes (Annexe 7)

Article 28 : Election de domicile et de Tribunal

Les parties font élection de domicile en l'Hôtel de Ville d'Aix en Provence en ce qui concerne le BAILLEUR, en son siège social en ce qui concerne l'EMPHYTEOTE.

Le Tribunal chargé d'examiner tout contentieux ou recours dans le cadre du présent bail sera le Tribunal Administratif de Marseille, 22 Rue Breteuil- 13281 Marseille.

Toutefois, les parties d'un commun accord s'engagent à privilégier la voie de la négociation, de la conciliation ou de la transaction pour essayer de régler entre elles tout différend qui pourrait survenir à l' occasion du présent bail.

Article 29 : Enregistrement

Le présent acte est soumis à droits d'enregistrement et de taxe de publicité foncière. Le montant de ces droits seront à la charge du BAILLEUR.

Article 30 : Pouvoirs et frais, formalités et publications

L'Emphytéote sera notamment chargé de désigner un notaire pour les formalités de publication de l'acte au bureau des hypothèques. Les frais de notaire seront pris en charge par l'emphytéote.

Tous pouvoirs sont donnés à l'EMPHYTEOTE pour accomplir toutes formalités ou publications prévues par la loi.

Celles-ci seront à la charge de l'EMPHYTEOTE qui devra supporter tous les frais occasionnés par les présentes ou leurs suites, à l' exception de l'alinéa ci-dessous indiqué.

En effet et pour ce qui le concerne, le BAILLEUR procédera à ses frais :

- à l'enregistrement du bail au service des hypothèques

- à la publication dans la presse européenne (J.O.U.E), nationale (B.O.A.M.P) et locale (journal local distribué sur le territoire de la commune d'Aix-en-Provence et habilité à recevoir des annonces légales) d'un avis de conclusion du bail.

Le bail étant ainsi rédigé dans toutes ses clauses qu'elles déclarent avoir lues et approuvées, les parties l'ont signé.

Fait à Aix-en-Provence le

L'EMPHYTEOTE

LE BAILLEUR,
Mme Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence
Député des Bouches du Rhône
Président de la Communauté du
Pays d'Aix

Annexe 1 : cahier des charges

Annexe 2 : offres de GDF SUEZ

1) Candidature du 21 avril 2009

2) Offre du 6 octobre 2009

3) Offre du 12 octobre 2009

4) Offre du 16 octobre 2009

Annexe 3 : Etat descriptif de division

Annexe 4 : extrait cadastral

Annexe 5 : plans des toitures

Annexe 6 : Estimation des Domaines

Annexe 7 : Plan de communication

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
TRESORERIE GENERALE DE LA REGION PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR
TRESORERIE GENERALE DES BOUCHES-DU-RHONE



DEPARTEMENT FRANCE DOMAINE
SITE D'AIX-EN-PROVENCE

10, AVENUE DE LA CIBLE

13626 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 1

☎ : 04 42 37 54 05

☎ : 04 42 37 54 08

Mél. : jean.claude.robert1@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par

Ville d'Aix en Provence
Direction du Foncier de et de la Gestion
des Propriétés Communales
10/12 rue Pierre et Marie Curie
13100 Aix en Provence

Aix en Provence le 17/11/09

Objet Demande d'évaluation redevance bail emphytéotique. panneaux photovoltaïques

V/Référence : lettre du 09/11/2009 MM/FT 1198 (affaire suivie par Mme MAS)

N/Référence : avis 2009-001V2040

Monsieur le Directeur,

Par lettre visée en référence vous avez sollicité l'évaluation de la redevance annuelle due dans le cadre d'un bail emphytéotique de 20 ans, pour l'implantation de 8236 m² de panneaux photovoltaïques sur la toiture de 5 bâtiments communaux situés sur les parcelles Hz n° 44 et AI n° 20

J'ai l'honneur de vous faire connaître que la dite redevance est de l'ordre de

19300 €

(DIX NEUF MILLE TROIS CENTS EUROS HT)

Pour le Trésorier Payeur Général

Par délégation

L'Inspecteur

Jean Claude ROBERT

Nota : Recherche sur la présence d'amiante, des termites et des risques liés au saturnisme non demandée par le service des Domaines
Les évaluations contenues dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation de Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an. L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques