Convention d’occupation temporaire du Domaine Public

aux fins d’installation et d’exploitation d’une centrale photovoltaïque sur les toitures de la cuisine centrale de Questembert

Entre d’une part, La commune de Questembert représentée par Monsieur Boris Lemaire**,** agissant en sa qualité de maire et au nom et pour le compte de ladite commune, en exécution de la délibération du conseil municipal du 19 octobre 2026,

La Collectivité d’une part, et

La société KERWATT, société par actions simplifiées à capital variable ayant son siège situé au 7 rue Saint Conwoïon, 35600 REDON, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le numéro 881 976 898 représentée par Alain RENAUD dûment habilité par délibération du Comité de Gestion de la SAS Kervatt en date du 12/03/2026.

Ci-après dénommé « Le Preneur »

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L.2122-1 et suivants relatifs aux titres occupation du domaine public et L. 2125-1 relatif à la redevance

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Questembert en date du 20 octobre 2025 autorisant Monsieur le maire à finaliser les autorisations d’occupation temporaire du domaine public,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Questembert en date du 19 octobre 2026 autorisant la conclusion de la présente convention ;

EXPOSE

Par délibération susvisée, le conseil municipal de la commune de Questembert a décidé d’autoriser la SAS Kerwatt à occuper le domaine public communal, afin de permettre la réalisation et l’exploitation d’un ensemble d’équipements de production d ‘électricité photovoltaïque participant à la réalisation de l’exploitation du projet citoyen porté et développé par la SAS Kerwatt et l’association Questemb’Watt.

Pour rappel le réseau de production est totalement indépendant du réseau de consommation de la cuisine centrale. L’électricité produite sera intégralement injectée dans le réseau public de distribution de l’électricité, pour être consommée dans une boucle d’autoconsommation collective.

Article 1 Objet de la convention

1.1 La Collectivité autorise le Preneur à occuper l'espace foncier dont la désignation est précisée à l'article 2, aux fins de concevoir, réaliser et exploiter une centrale photovoltaïque.

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

1.3 **Domaine public**. La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public, en application des articles L. 2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques. Elle ne confère au preneur qu'un droit d'occupation : le Preneur ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit de maintien dans les lieux et à l'occupation.

Article 2 Désignation des biens loués

2.1 La collectivité autorise le Preneur à occuper la couverture des toitures de la Cuisine centrale de Questembert, zone de Kervault, 3 rue James Joule, d'une surface d'environ 200 m², telle que représentée en annexe 1.

2.2 L'emprise foncière concernée est située sur la parcelle cadastrée section YB sur la parcelle n°0886 d'une contenance d'environ 5 700 m².

2.3. La mise à disposition ne comprend pas la structure porteuse de la toiture, ni les gaines et réseaux environnants, qui restent propriété et responsabilité exclusive de la collectivité. Les panneaux seront installés sur une surface d'environ 200 m².

2.4. La présente convention comprend en outre : la mise à disposition d'un local technique extérieur en béton situé sous l'escalier métallique montant au toit, hébergeant le ou les onduleurs et les coffrets de protection électrique, ainsi que les servitudes de l'article 5.

Article 3 – Destination des lieux

Les biens sont loués en vue de l'installation, de l'exploitation et la maintenance de la centrale photovoltaïque décrite en **Annexe 2** (puissance installée, production d'énergie et description technique). Toute autre destination est interdite sans accord préalable et écrit de la collectivité.

Article 4 – Obligations et droits des parties

La présente convention est consentie et acceptée aux charges et conditions suivantes :

4.1 Engagements généraux des parties

La collectivité garantit la jouissance paisible des biens mis à disposition.

Le preneur s'engage à exploiter les biens loués dans des conditions conformes à leur destination. Il s'interdit de détériorer les biens mis à disposition ou d'apporter toutes modifications aux biens mis à disposition autres que celles strictement nécessaires à l'installation de la centrale et de ses accessoires.

4.2 Conditions de réalisation

La collectivité :

- S'engage à permettre l'accès aux toitures et aux parties donnant accès au toit au Preneur lorsque celui-ci réalise l'installation photovoltaïque ;
- Donne accès aux intervenants pour le raccordement de l'installation photovoltaïque (Enedis, installateur, Consuel, etc.) et tous autres intervenants nécessaires à l'entretien, la maintenance ou l'expertise que l'installation photovoltaïque nécessiterait durant son fonctionnement ;
- Coopère avec le Preneur lors des travaux et notamment pour le passage des tranchées entre le point de livraison et la limite de propriété ;
- S'engage, dans le cas où il souhaite que des travaux annexes soient réalisés en toiture pour son compte propre en même temps que la pose de l'installation photovoltaïque, à procurer une description détaillée des travaux au Preneur au moins 3 semaines avant la pose des panneaux photovoltaïques.

Le preneur

- S'engage à ne pas perturber l'usage du bâtiment lors des travaux d'installation photovoltaïque et informe la Collectivité par tous moyens (courriel, appel téléphonique...), au moins 10 jours ouvrés avant le passage de l'entreprise réalisant les travaux pour son compte ;
- Prend en compte les observations de la Collectivité concernant le passage des tranchées et des câbles lorsqu'elles ne compromettent pas la réalisation du projet photovoltaïque ;
- S'engage à installer du matériel photovoltaïque respectant les standards normatifs en vigueur ; respecte l'ensemble de la réglementation applicable ;
- Doit faire son affaire personnelle des autorisations nécessaires à l'exercice de son activité et aux travaux envisagés ;
- Supporte tous les frais, droits et honoraires de la présente convention et ceux qui seront la suite et la conséquence de celui-ci.

Lorsque des travaux doivent être effectués pour le compte propre de la collectivité simultanément à ceux de l'installation photovoltaïque, le Preneur et la commune s'efforcent de coordonner au mieux les prestations des différents intervenants.

4.3 Conditions d'exploitation

La collectivité *:*

- Signale tout incident ou fonctionnement suspect constaté ;
- Maintient en bon état les accès aux équipements ;

- S’interdit tout ouvrage, plantation ou construction de nature à créer une zone d'ombre sur les panneaux pendant la durée de la convention ;
- Laisse accès à l'installation et au local technique pour la maintenance ;
- Avertit le Preneur **5 jours ouvrés** à l'avance de toute intervention à proximité de la partie louée ;
- Reste responsable de la structure générale du bâtiment et de l'entretien des parties de toiture non couvertes par les panneaux ;
- Prend en charge les contrôles périodiques électriques (Q18 et Q19) qui lui seraient imposés.

Si une intervention de la collectivité interrompt la production, le Preneur peut demander une indemnité calculée ainsi :

Indemnité quotidienne = production moyenne sur la période (kWh) × prix de vente moyen ACC sur la période (€/kWh)

***Le Preneur** :*

- Fait réaliser en fin de travaux, à sa charge, le contrôle de conformité électrique par un bureau agréé ;
- Maintient l'installation en bon état de fonctionnement et réalise **au moins une visite par an** ;
- Avertit la collectivité **5 jours ouvrés** avant chaque visite de maintenance, et sans délai en cas d'urgence ;
- Ne perturbe pas l'activité du bâtiment ;
- Est responsable des problèmes d'étanchéité provenant exclusivement de la pose de l'installation, couverts par la garantie décennale de l'installateur puis par ses propres assurances.

4.4 Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire est établi au démarrage des travaux (en présence de l'installateur, d'un représentant de Kerwatt et d'un représentant de la mairie) et à l'issue de la signature de la présente convention.

Article 5 – Servitudes et charges

5.1. La collectivité accorde au Preneur les servitudes suivantes, liées au :

- Passage de tranchées entre le point de livraison Enedis situé en limite de propriété et le local technique spécifique PV ;
- Le passage des câbles électriques entre les modules photovoltaïques et le local technique spécifique PV ;
- Le passage d'un câble de terre de la Cuisine centrale pour brancher le local technique spécifique PV à la terre du bâtiment ;
- Le passage d'un câble informatique de la Cuisine centrale pour brancher le local technique spécifique PV au réseau internet ;

- la circulation et l'accès aux zones louées par les intervenants (architecte, bureau d'études, installateur, maintenance, experts, etc.) en charge de l'installation, de l'entretien et de la maintenance des équipements photovoltaïques.

5.2. Les équipements et installations réalisés par le preneur sur le domaine public demeurent sa propriété pendant la durée de la convention, sans que cette propriété ne puisse emporter de droit réel immobilier sur l'assiette occupée. Aucune inscription de charge ou d'hypothèque sur le bien de la collectivité ne peut être consentie ; le Preneur ne peut consentir de sûretés que sur ses propres biens et équipements.

Article 6 – Durée de la convention :

6.1. La présente convention est conclue pour une durée de vingt (20) ans, qui commencent à courir à compter de la date de mise en service de l'installation photovoltaïque, c'est-à-dire à l'issue du raccordement de l'installation au réseau public de distribution d'électricité.

6.2. Pendant toute la durée de la présente convention, les aménagements ou améliorations réalisés par le Preneur resteront sa propriété et celle de ses ayant-causes.

6.3. La convention ne pourra être résiliée pendant toute la durée du remboursement des prêts contractés pour la réalisation des travaux visés à l'article 4. Dans le cas de résiliation à l'issue de cette période, les installations deviendront la propriété de la commune qui devra alors en acquitter le prix aux conditions fixées par l'administration des Domaines.

6.4. À la date d'expiration de la convention, le devenir des équipements est réglé conformément à l'article 14.

6.5. Les deux parties s'engagent à se rencontrer au moins six (6) mois avant la date de fin de la convention pour statuer sur les suites possibles définies à l'article 14.

Article 7 - Redevance d'occupation

7.1. La redevance de réservation et d'occupation du patrimoine communal par le Preneur est fixée à un montant annuel d'un euro (1€) TTC.

7.2. La redevance est exigible à chaque anniversaire de la date de mise en service de l'installation photovoltaïque au réseau public de distribution d'électricité.

7.3. Toutes les dépenses liées à l'installation photovoltaïque (fluides, entretien, maintenance, vérification, assurance, démantèlement, etc.) seront à la charge du Preneur.

Article 8 – Autorisations administratives

Le Preneur déclare effectuer toutes les démarches afin d'obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des équipements photovoltaïques : contrat d'obligation d'achat,

convention de raccordement Enedis, attestation Consuel, autorisation d'urbanisme, passage du bureau de contrôle, etc.

Article 9 – Responsabilité et assurances

9.1. Dès la signature de la convention-, le Preneur est responsable de la réalisation et de l'exploitation de l'installation photovoltaïque. Il fait son affaire de tous les risques et litiges pouvant provenir du fait de l'installation photovoltaïque, de son fonctionnement et de son exploitation.

9.2. Le Preneur contracte toute police d'assurance nécessaire auprès d'une compagnie notoirement solvable, couvrant notamment : responsabilité civile pendant les travaux (RCMO), responsabilité civile exploitation, dommages aux biens, pertes d'exploitation, recours des tiers et garantie décennale de l'installateur. Il en apportera la preuve à la première demande de la collectivité et communiquera, sur demande, la copie des contrats d'assurance souscrits et de leurs avenants.

9.3. De son côté, la collectivité doit avoir contracté une assurance garantissant : ses bâtiments contre les risques aléatoires assurables et notamment les risques d'incendie, d'explosion, de bris des glaces, de dégâts par l'eau et le gel, de tempête, de catastrophes naturelles, d'émeutes et mouvements populaires, etc. ; sa responsabilité civile de propriétaire d'immeuble ; ses biens immobiliers (matériel, mobilier, agencements, marchandises) contre les risques précités. La collectivité transmettra au Preneur les documents attestant de la réalité des assurances contractées, et ce annuellement.

Article 10 – Résiliation

10.1. Motif d'intérêt général. La Collectivité peut, pour des motifs d'intérêt général, résilier la présente convention unilatéralement. La décision de résiliation ne prendra effet qu'à l'expiration d'un délai de préavis de six (6) mois à compter de sa notification par courrier recommandé avec accusé de réception. La collectivité devra alors verser au Preneur une indemnité couvrant le préjudice direct de l'éviction anticipée, définie au paragraphe 10.5.

10.2. Résiliation pour inexécution des clauses et conditions. La présente convention pourra être résiliée par la Collectivité en cas d'inexécution par le Preneur de l'une des clauses et conditions de la présente convention, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant un mois. La résiliation n'ouvrira dans ce cas aucun droit à des indemnités. La convention peut être résiliée à l'initiative du Preneur en cas de non-respect des clauses et conditions de la convention par la collectivité. Dans ce cas, la collectivité devra s'acquitter des indemnités de résiliation définies au paragraphe 10.5.

10.3. Résiliation en cas de sinistre. En cas de sinistre sur la structure photovoltaïque, le Preneur pourra choisir de poursuivre ou résilier la convention, étant entendu que les assurances concernées prendront en charge la remise en état de l'installation. En cas de sinistre partiel ou total sur le bien appartenant à la Collectivité et supportant la structure photovoltaïque, les parties conviennent de se revoir afin de déterminer la suite à donner de la présente convention. Si les

biens mis à disposition viennent à être détruits en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, émeute, cas fortuit ou force majeure, ou par tout autre cause indépendante de la volonté de la Collectivité, la convention est résiliée de plein droit, sans que la Collectivité soit obligée de reconstruire les biens loués ou d'indemniser le Preneur. Celui-ci ne peut pas demander la reconstruction. En cas de destruction partielle des biens loués, le Preneur ne peut que demander la résiliation de la convention ou sa continuation avec une diminution de la redevance.

10.4. Devenir de l'installation photovoltaïque en cas de résiliation anticipée. En cas de résiliation pour les motifs énoncés ci-dessus, la Collectivité pourra : soit décider de conserver l'installation photovoltaïque sur son bâtiment, auquel cas il s'acquittera envers le Preneur des indemnités de résiliation ci-après définies ; soit décider de démanteler l'installation, auquel cas il s'acquittera envers le Preneur des indemnités de résiliation ci-après définies et fera sien le coût de démantèlement et de remise en état de son toit.

10.5. Indemnités de résiliation. Cette indemnité sera fixée à l'amiable par les deux parties ou, à défaut, à dire d'expert nommé conjointement par elles. Elle devra prendre en compte le manque à gagner lié à l'interruption de l'exploitation et les conséquences pécuniaires dues à la rupture des contrats que le Preneur aura conclus. Le manque à gagner pour le Preneur sera évalué sur la base du prévisionnel de recettes et de charges liées à l'activité de production d'électricité photovoltaïque sur la durée restant à couvrir entre la date de résiliation de la convention et la date normale de son terme. Les conséquences pécuniaires dues à la rupture du contrat pourront inclure les frais de dépose de l'installation et de remise en état du toit.

Article 11 – Exécution d'office

Faute pour le Preneur de pourvoir à l'entretien de l'installation photovoltaïque, la Collectivité pourra procéder ou faire procéder, aux frais du Preneur, à l'exécution d'office des travaux nécessaires au maintien en bon état d'entretien, de sécurité et de propreté de l'installation photovoltaïque. L'exécution d'office intervient après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, notifiée au Preneur d'avoir à remédier aux fautes constatées dans un délai d'un (1) mois.

Article 12 – Cession de la convention

12.1. Toute cession totale ou partielle, ou toute opération assimilée de la présente convention devra être soumise par le Preneur à l'accord préalable et écrit de la Collectivité, sous peine de résiliation dans les conditions prévues à l'article 10.2. Toute demande de cession doit être signifiée par le Preneur à la Collectivité par lettre recommandée avec avis de réception.

12.2. Par exception, toute cession de la convention est réputée acceptée par les deux parties si elle est réalisée au profit d'une structure juridique contrôlée majoritairement par le Preneur.

12.3. Dans tous les autres cas, la Collectivité disposera d'un délai de deux (2) mois pour notifier au Preneur son éventuelle opposition à cette cession ou les conditions qu'il souhaite y apporter. Passé ce délai, la demande de cession sera considérée comme acceptée.

12.4. Dès que la cession devient effective, le bénéficiaire est subrogé au Preneur initial dans tous les droits et obligations découlant de la présente convention.

Article 13 – Cession par la collectivité des bâtiments mis à disposition

Dans l'hypothèse où la Collectivité déciderait de céder totalement ou partiellement à un tiers les bâtiments mis à disposition, il s'engage à faire obligation au tiers acquéreur de poursuivre et respecter l'intégralité des clauses et conditions de la présente convention.

Article 14 – Expiration de la Convention

À l'issue de la convention, la Collectivité et le Preneur décideront des suites à donner à l'installation photovoltaïque :

- La Collectivité pourra récupérer gratuitement l'installation photovoltaïque initiale en l'état. Dans ce cas, l'ensemble des risques et charges liés aux équipements lui sont également transférés (entretien, assurances, démantèlement, etc.), conformément à l'article 6.4 ;
- La Collectivité et le Preneur pourront décider, d'un commun accord, de renouveler la convention pour une durée de cinq (5) ans ;
- La Collectivité et le Preneur pourront décider de renégocier une nouvelle convention pour une durée qui sera déterminée entre les deux parties ;
- La Collectivité pourra demander le démontage de tous les éléments visibles en toiture de l'installation photovoltaïque (panneaux, dispositif de fixation, etc.) aux frais du Preneur. Dans ce cas, le Preneur sera autorisé par la Collectivité à poursuivre l'exploitation de l'installation photovoltaïque après le terme de la convention, et ce pour une durée lui permettant de couvrir les frais de démontage, au terme de laquelle le démontage sera effectué.

Les deux parties s'engagent à se rencontrer au moins un (1) an avant la date de fin de la convention afin de statuer sur son devenir et, dans tous les cas, la Collectivité informera le Preneur de son choix par lettre recommandée six (6) mois avant la date d'échéance de la présente convention.

Article 15 – Modification de la convention

Le Preneur et la Collectivité s'engagent à se rencontrer tous les cinq (5) ans afin d'envisager conjointement d'éventuelles modifications de la convention, sous réserve que ces évolutions ne portent pas préjudice à la situation économique du Preneur.

15.1. Toute modification de la présente convention ne pourra résulter que d'un document écrit contenant l'accord express des parties, et ce sous forme d'avenant.

15.2. Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite soit de la passivité de l'une ou de l'autre des parties, soit même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, la Collectivité et le Preneur restant toujours libres d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite

Article 16 – Conditions résolutoires

La Collectivité s'engage à résilier la convention dans les cas suivants : refus définitif du raccordement de l'installation au réseau public d'électricité ; non-obtention des autorisations administratives par le Preneur ; démonstration par le Preneur de la non-viabilité économique du projet ; non-atteinte de l'objectif de financement citoyen (50 % de l'investissement total HT) ; non-obtention d'un prêt bancaire complémentaire au financement citoyen. La résiliation interviendra de plein droit dans un délai de quinze (15) jours après information par le Preneur, par courrier recommandé avec accusé de réception. En cas de résiliation opérée dans le cadre du présent article, le Preneur est tenu d'enlever à ses frais les constructions et installations déjà réalisées sur le patrimoine communal, qu'il devra, sans prétendre à indemnité, remettre en leur état primitif, à moins que la Collectivité ne renonce à tout ou partie de leur démolition. Dès lors, un transfert de propriété pourra intervenir avec accord amiable entre les deux parties.

Article 17 – Recours contentieux

Avant toute saisine d'un juge, les parties s'engagent à se rapprocher pour trouver une solution amiable. À défaut, les litiges qui pourraient s'élever entre la Collectivité et le Preneur concernant l'interprétation ou l'exécution de la présente convention relèvent de la compétence du Tribunal Administratif de Rennes.

Article 18 – Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties élisent domicile :

- La Collectivité : Commune de Questembert ;
- Le Preneur : SAS Kerwatt, 7 rue Saint-Conwoïon, 35600 Redon

Article 19 – Pièces annexes

Outre le présent texte, la convention sera complétée par les pièces suivantes :

Annexe 1 : plan de toiture avec localisation ;

Annexe 2 : Description technique de l’installation Photovoltaïque

Annexe 3 : Délégation de signature