**BAIL CIVIL POUR LA REALISATION ET L’EXPLOITATION D’EQUIPEMENTS PHOTOVOLTAIQUES SUR UN PARKING DE LA METROPOLE DE LYON**

[Nota : Les commentaires entre crochets et en bleu sont des guides de compréhension qui seront supprimés lors de la mise au propre, ou bien des éléments à compléter par les candidats.]

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

**La Métropole de Lyon**, collectivité territoriale à statut particulier, identifiée sous le numéro SIREN 200 046 977, ayant son siège social Hôtel de la Métropole, 20 rue du Lac, 69003 Lyon, représentée par Madame Béatrice Vessiller, Vice-Présidente, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu d’une délégation attribuée par arrêté n° 2024-05-02-R-0332 en date du 2 mai 2024 par le président en exercice M. Bruno Bernard.

Ci-après dénommée : « la Métropole de Lyon » d’une part,

ET :

Si personne physique :

Monsieur *(Nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse postale complète)*

***et Madame*** *(Nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse postale complète)*

mariés sous le régime *de (la communauté de biens ou de séparation de biens)*

[ou]

**Si personne morale (société ou association) :**

*Nom (forme, au capital de €, ayant son siège social adresse complète)*

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro RCS :

Représentée par Monsieur (qualité) ayant tous pouvoirs à cet effet ou spécialement habilité aux fins des présentes en vertu de [x]

Ci-après dénommé « le Preneur » d’autre part,

**Ci-après dénommées ensembles « les Parties ».**

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1. La Métropole de Lyon a acquis, par acte du [x], le ou les biens suivants :

* les parcelles cadastrées [x].

Ces parcelles sont affectées à un usage de parc de stationnement (le « Parking »).

1. La Métropole de Lyon a lancé un appel à manifestation d’intérêt (ci-après l’« AMI ») afin d‘autoriser un opérateur à réaliser des centrales photovoltaïques raccordées au réseau public de distribution d’électricité sur des parkings dont elle est propriétaire.

La Métropole de Lyon a retenu la proposition de [identification du Preneur] pour la conception, la construction, l’exploitation et la maintenance d’une centrale photovoltaïque (la « Centrale ») sur le Parking.

Le candidat retenu fera son affaire du financement ainsi que de la conception, la réalisation, l’exploitation, la maintenance et le démantèlement de la Centrale.

En contrepartie de la surface du terrain domanial mise à sa disposition et des revenus générés par l’exploitation de la Centrale, le candidat retenu versera une redevance d’occupation domaniale à la Métropole de Lyon.

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

## ARTICLE 1 – OBJET DU BAIL

La Métropole de Lyon consent au Preneur qui l’accepte un bail civil et met à disposition le Parking ci-dessous désigné aux fins d’implantation et d’exploitation, à ses risques et périls, de la Centrale.

L’utilisation du Parking mis à disposition par la Métropole de Lyon s’effectue par le Preneur dans le strict respect des clauses du présent bail civil qui prévalent sur toute mention contraire pouvant figurer en documents annexes sauf si cette mention est indiquée comme dérogeant expressément aux dites clauses.

Le Preneur déclare être parfaitement informé de la nature du présent bail et reconnaît de façon expresse qu’il n’est soumis dans aucune de ses dispositions au statut des baux commerciaux, ni aux baux d’habitation.

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 au maintien dans les lieux et à l’occupation ou à quelque autre droit. Le Preneur ne peut exiger aucun monopole d’installation, ni d’exploitation d’équipements photovoltaïques sur les autres sites de la Métropole de Lyon non concernés par le présent bail civil. Le Preneur ne peut exiger aucune indemnité en cas d’octroi à un autre opérateur d’un bail ou d’une autorisation d’occupation similaire sur tout autre site du territoire de la Métropole de Lyon.

Le présent bail civil n’est pas constitutif de droits réels. [Le présent bail pourra être constitutif de droits réels si le Preneur le demande et que son projet le permet : la Centrale devra alors nécessairement constituer un bien immeuble, caractérisation qui dépend de son ancrage au sol et de son caractère démontable. Dans ce cas, les droits réels octroyés seront exclusivement limités aux droits économiques qui pourront faciliter le recours au financement auprès des établissements bancaires. Les droits réels consentis ne porteront que sur les seules installations réalisées par le Preneur et lui confèrent, pour la durée du bail, les prérogatives et obligations du propriétaire.]

Le présent bail civil porte également, comme élément accessoire indispensable, sur tout droit d’accès aux installations, intérieures et extérieures, nécessaires au raccordement de la Centrale au réseau public de distribution d’électricité jusqu’en limite de propriété, ainsi que tout accès pour pétons et véhicules permettant l’accès aux équipements photovoltaïques pour l’ensemble des besoins liés à la construction, l’exploitation, l’entretien, la réparation et le démantèlement de la Centrale dans les conditions définies ci-après.

## ARTICLE 2 – DESIGNATION DU SITE MIS A DISPOSITION

Une fiche de situation, annexée au présent bail, indique le nom et la localisation du site mis à disposition du Preneur (ci-après le « Site »), comporte sur plans (cadastre, plan de situation, voire plans de détail) les emplacements mis à disposition du Preneur et donne des informations sur la localisation des réseaux et la topographie **(*annexe 1* du présent bail)**. [Cette annexe sera réalisée après désignation du Preneur et avant signature du présent bail ; l’emprise sera affinée au moment de la division en volume du Site.]

Par ailleurs, le Preneur bénéficie des droits d’ancrage des supports des panneaux photovoltaïques et du local technique, ainsi que des droits de passage des réseaux et câbles, gaines et éléments nécessaires à l’implantation et à l’exploitation de la Centrale qui sont situés sur le Site, ou toute autre parcelle voisine dont la Métropole de Lyon est propriétaire ou gestionnaire. Ces droits sont décrits dans l’état descriptif de division en volume ou dans l’annexe dédiée.

Le dossier en ***annexe*** ***2*** comporte une fiche financière récapitulant la surface d’occupation du Site servant au calcul de la redevance. [Cette annexe sera réalisée après désignation du Preneur et avant signature du présent bail, et actualisée après la division en volume du Site.]

Un constat contradictoire constatant l’état des lieux du Site mis à disposition sera établi entre la Métropole de Lyon et le Preneur pour la prise de possession. Cet état contradictoire sera réalisé dans les meilleurs délais à l’initiative du Preneur et en tout état de cause avant toute intervention de quelque nature que ce soit sur le Site mis à disposition. Un exemplaire du constat sera remis à chacune des Parties au présent bail. Le Preneur atteste connaître le Site mis à sa disposition pour l’avoir vu et visité, et pour avoir pris connaissance des données et informations en possession de La Métropole et fournies au Preneur (sans que celle-ci ne s’engage sur leur caractère exhaustif). Il prend donc les supports nécessaires à la réalisation de son projet et les installations dans leur état au jour de son entrée en jouissance. En conséquence, le Preneur ne peut exiger aucune remise en état ou réparations pendant la durée du présent bail, ni exercer de recours à l’encontre de la Métropole de Lyon, ni réclamer aucune indemnité ni réduction de loyer pour quelque cause que ce soit.

Dans l’hypothèse où une installation spécifique, et notamment la mise en place d’un équipement de comptage et/ou d’un réseau par le concessionnaire du réseau public d’électricité, sur le Site mis à disposition, serait rendue nécessaire par l’installation de la Centrale, le Preneur fera siennes toutes les démarches auprès des opérateurs extérieurs. Les éventuelles conventions en résultant ne pourront toutefois pas excéder la durée prévue par le présent bail.

La Métropole de Lyon se réserve le droit de procéder à toutes modifications des biens, modifications d’affectation ou d’usage qui ne portent pas atteinte aux droits du Preneur et notamment qui ne modifie pas les conditions d’exploitation et d’entretien-maintenance de la Centrale.

La Métropole de Lyon s’engage à ne pas installer, sur le périmètre du Site mis à disposition ou à ses abords, quelque élément que ce soit qui pourrait avoir pour effet de diminuer le rendement de la Centrale. Toutefois, lorsque, dans le cadre de ses obligations légales en matière de sécurité, accessibilité ou intérêt général ou métropolitain, la Métropole de Lyon doit intervenir sur son patrimoine, elle prend contact avec le Preneur pour la mise en place des solutions conformes à l’ensemble des intérêts concernés, au besoin par la rédaction d’avenants au dossier. Les solutions comprennent la possibilité d’accéder au Site, y compris en situation d’urgence.

## ARTICLE 3 - SITUATION ENVIRONNEMENTALE DU SITE

[Pour la constitution des offres, se référer aux informations données en annexe de l’avis de publicité.]

## ARTICLE 4 - RÉGLEMENTATION APPLICABLE

Les droits et obligations des deux Parties contractantes sont réglés conformément aux articles 1708 et suivants du code civil, au présent bail civil et aux usages locaux pour tout ce qui n’est pas prévu au présent bail.

## ARTICLE 5 - DESTINATION DES LOCAUX

Le présent bail civil est consenti à l’usage d’implantation et d’exploitation de la Centrale, à l’exclusion de tout autre usage.

Toute utilisation à des fins autres que celle décrite ci-dessus par des tiers non autorisés est interdite.

Le Preneur sera tenu de conserver aux lieux attribués la présente destination autorisée, à l’exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu’elle soit.

Tout changement d’affectation ou toute autre utilisation différente même provisoire, entraînera, sauf accord préalable et écrit des Parties, résiliation automatique du présent bail.

L’autorisation donnée au Preneur pour ses activités n’implique aucune garantie de la part de la Métropole de Lyon quant à l’obtention des autorisations administratives nécessaires pour l’exercice desdites activités ; le Preneur en fera son affaire personnelle de manière que la Métropole de Lyon ne soit jamais inquiétée de ce chef.

## ARTICLE 6 - DURÉE DU BAIL

Le présent bail entre en vigueur à la plus tardive des dates de signature par les deux Parties.

Le présent bail civil prendra fin [A COMPLETER PAR LE CANDIDAT] années après la mise en service de la Centrale (définie par la date de mise en service du raccordement de la Centrale au réseau de distribution d’électricité par le gestionnaire de réseau de distribution).

En aucun cas, le présent bail civil ne pourra faire l'objet d'une prorogation ou d'un renouvellement par tacite reconduction.

## ARTICLE 7 - REDEVANCE

Les montants applicables figurent dans la fiche financière de l’***annexe 2***.

Le Preneur verse à la Métropole de Lyon une redevance constituée [d’un montant fixe préférentiellement OU d’une part fixe et d’une part variable si le candidat le souhaite, sachant que :

* le montant / la part fixe est exprimé(e) en euro par an et par m², fonction de la surface foncière mise à disposition. Le début d’application correspond au mois qui suit la date de mise en service avec une durée maximale (à définir par le candidat) après la signature du présent bail,
* la part variable additionnelle est exprimée en pourcentage du chiffre d’affaires du Preneur. Le début d’application correspond au mois qui suit la date de mise en service. La date de mise en service est définie à l’article 6 du présent bail.

Le candidat indique son choix entre montant fixe et part fixe + part variable.]

Les modalités de calcul de la redevance due sont fixées comme suit :

[À PROPOSER PAR LE CANDIDAT, y compris les modalités de révision, sachant que :

* Concernant le montant ou la part fixe (en €/ an / m² de surface foncière mise à disposition) : il est précisé que, pour chaque année n, la surface mise à disposition est réputée égale à la moyenne arithmétique de la surface effectivement mise à disposition au 1er jour de chacun des douze (12) mois de l’année n.
* Concernant la part variable (en % du chiffre d’affaires du Preneur) **:** le chiffre d’affaires du Preneur est égal à l’ensemble des produits de toute nature perçus au titre des activités rattachées au présent bail, en ce compris (i) la valorisation de l’électricité produite dans les conditions fixées au présent bail et (ii) toute autre produit de toute nature. La Métropole de Lyon peut exiger la transmission de toute pièce comptable, technique ou financière permettant de vérifier le chiffre d’affaires effectif du Preneur.]

Le paiement de la redevance s’effectue sur présentation d’un titre de recette émis par la Métropole de Lyon chaque mois de janvier à partir de l’année suivant celle au cours de laquelle le présent bail est entré en vigueur. Le montant de la redevance calculé en janvier n correspond au montant dû par le Preneur au titre de l’année n-1. Le montant de la redevance devra être versé par le Preneur dans le délai d’un (1) mois à compter de la notification du titre de recette.

En cas de retard dans le paiement, la redevance échue porte intérêt de plein droit au profit de la Métropole de Lyon, au taux de l’intérêt légal à la date de l’échéance augmenté de quatre (4) points.

Les sommes dues par le Preneur au titre de la redevance sont indépendantes de tous droits et taxes mis à sa charge à un autre titre.

## ARTICLE 8 - IMPOTS ET TAXES

Tous les impôts et taxes, présents ou à venir, liés à la construction et à l’exploitation de la Centrale pendant la durée du présent bail, sont à la charge du Preneur.

## ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA METROPOLE DE LYON

La Métropole de Lyon assurera au Preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail.

La Métropole de Lyon a la charge des grosses réparations définies à l’article 606 du code civil ainsi que les réparations d’entretien dues à l’usure ou la vétusté sauf responsabilité du Preneur dans la dégradation des éléments par acte volontaire ou absence de réparation.

## ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DU PRENEUR

L’autorisation consentie par la Métropole de Lyon au Preneur ne doit induire aucune contrainte de quelque nature que ce soit à l’encontre de la Métropole de Lyon, ni modifier ou gêner de quelque manière que ce soit le fonctionnement et les activités exercées dans le périmètre de la dépendance domaniale.

Le Preneur s’engage à :

* Occuper personnellement le Site mis à sa disposition.
* Occuper le Site mis à disposition dans le cadre d’une utilisation normale, pour l’usage exclusif exprimé par le présent bail.
* Permettre la continuité de l’accès et de l’usage du Site à ses usagers habituels, notamment pour le stationnement de véhicules, suivant les consignes qui lui seront données par la Métropole de Lyon, à l’exception des périodes de travaux nécessaires à la réalisation de la Centrale, qui devront être concertées entre les Parties.
* Assumer la responsabilité des dommages de toute nature causés de son propre fait, par le fait de ses préposés, sous-traitants ou cotraitants ou par les biens placés sous sa garde.
* Faire en sorte que son activité ne perturbe pas le fonctionnement du Site et ne créé pas de nuisances aux usagers (bruit des onduleurs, électromagnétisme, etc.) et riverains.
* Minimiser les impacts environnementaux.
* Informer la Métropole de Lyon de l’envoi du dossier de permis de construire aux services en charge de l’urbanisme compétents, avec copie du dossier déposé, ainsi que des démarches entreprises auprès de ces mêmes services.
* Prendre en charge l’ensemble des procédures nécessaires à la réalisation de la Centrale (études préalables, autorisations d’urbanisme, autorisations environnementales, autorisations de raccordement, étude d’éblouissement, etc.).
* Lancer l’ensemble des démarches nécessaires à l’obtention d’un contrat de valorisation de l’électricité produite : contrat d’obligation d’achat, contrat de complément de rémunération ou tout autre contrat de vente de l’électricité produite par la Centrale (ex : contrat de vente directe d’électricité type CPPA).
* Adresser une copie informatique à la Métropole de Lyon, dès qu’établis, de :
  + la convention de raccordement définissant les conditions techniques et financières de raccordement au réseau public d’électrique,
  + la convention d’exploitation définissant les relations contractuelles entre le gestionnaire de réseau et l’exploitant de la Centrale,
  + du contrat d’accès au réseau public d’électricité définissant les conditions d’accès au réseau public d’électricité,
  + du contrat d’obligation d’achat, du contrat de complément de rémunération ou de tout autre contrat de vente de l’électricité produite par la Centrale (ex : contrat de vente directe d’électricité type CPPA).
* Le cas échéant, faire valider les installations nécessaires à l’exploitation de la Centrale par des bureaux de contrôle « construction » et « électricité » indépendants.
* Maintenir en bon état d’entretien, de sécurité et de propreté, la Centrale et à remplacer, s’il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.
* Faire son affaire personnelle de l’exploitation de la Centrale, de manière à ce que la Métropole de Lyon, en tant que propriétaire du Site, ne subissent aucun inconvénient et ne puisse être inquiétée pour cette mise à disposition, pour quelque cause que ce soit.
* Aviser la Métropole de Lyon immédiatement de toutes dépréciations subies par la Centrale ou son support dès lors qu’elles pourraient avoir une incidence sur le Site, quand bien même il n’en résulterait aucun dégât apparent.
* Ne faire aucune modification de la Centrale susceptible d’avoir une incidence sur le fonctionnement du Site et sa surveillance sans l’autorisation expresse préalable et écrite de la Métropole de.
* Laisser circuler librement les représentants de la Métropole de Lyon. Ceux-ci étant informés, le cas échéant, des précautions à prendre pour la préservation de l’équipement photovoltaïque.
* Ne pas occuper ni encombrer, même temporairement, tout ou partie des terrains contigus au Site (non compris les espaces mis à disposition par la présente) sauf nécessité liée à la stricte exécution des travaux et à la réalisation des opérations d’entretien et de maintenance de la Centrale.
* Restituer le Site en cas d’interruption de l’exploitation dans un état permettant son exploitation ultérieure et au moins aussi bon qu’à la date de l’état des lieux défini à l’article 2.

## ARTICLE 11 - CONSISTANCE DES EQUIPEMENTS ET DESCRIPTIFS DES TRAVAUX

L’***annexe 3***(dossier technique) au présent bail présente les caractéristiques techniques de la Centrale et les travaux nécessaires à sa construction tels que retenus à l’issue de l’AMI. Ce dossier comprend les dispositifs de communication et de suivi de production. [Cette annexe sera réalisée après désignation du Preneur et avant signature du présent bail.]

## ARTICLE 12 - AGREMENT PREALABLE DES PROJETS DE TRAVAUX

Il est expressément entendu que le Preneur a qualité de maître d’ouvrage et de constructeur au sens du code civil pour l’ensemble de cette opération sur le Site mis à disposition dans le cadre du présent bail, y compris pour les travaux d’investigation préalables.

Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, le Preneur fait son affaire de la maîtrise d’œuvre du projet et de toutes les études, analyses techniques requises, etc.

Le Preneur soumet à l’agrément de la Métropole de Lyon, sans que cet agrément puisse en aucune manière engager la responsabilité de cette dernière, un dossier technique détaillé des travaux de toute nature qu’il entend réaliser pour mener à bien son projet. Le dossier de demande d’agrément préalable de travaux comporte :

* les plans d’exécution,
* le mode opératoire (respect des normes, DTU et des autres activités du Site ou contigües au Site),
* le planning prévisionnel des travaux,
* un plan de prévention,
* l’avis du bureau de contrôle mandaté par le Preneur certifiant la conformité des travaux envisagés,
* les dispositifs de communication.

L’agrément sera formalisé par l’avis de la Métropole de Lyon sur le dossier technique d’exécution, lequel apportera notamment les observations nécessaires relatives aux conditions d’accès au Site. L’agrément ne saurait en aucune manière exonérer le Preneur de la responsabilité qui lui incombe du fait de l’implantation de la Centrale.

Tout modificatif ou additif au projet initial ayant reçu agrément devra au préalable être porté à la connaissance de la Métropole de Lyon avant sa mise en œuvre. Il est rappelé que les modifications apportées ne doivent pas être considérées comme substantielles.

Le Preneur fait son affaire de toutes les démarches et de toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation des ouvrages, constructions et installations prévues.

## ARTICLE 13 - REALISATION DES TRAVAUX PAR LE PRENEUR

**Exécution des travaux**

Les installations et les équipements mis en place, de même que les travaux sur les supports entrepris dans le cadre du présent bail seront réalisés conformément aux normes techniques et aux règles de l’art applicable. Le Preneur devra suivre précisément le dossier d’exécution qu’il aura établi et qui aura été accepté par la Métropole de Lyon. À son entière charge, le Preneur doit avoir recours à un contrôleur technique agréé de son choix dont les missions seront au moins : systèmes constructifs, solidité, sécurité des personnes et des matériels (mise à la terre, protection foudre, etc.).

L’exécution des travaux d’installation est à la charge exclusive du Preneur et sous sa responsabilité. Le Preneur fait appel aux entreprises de son choix, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Le Preneur est seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la bonne exécution des travaux que pour prononcer leur réception. Pour autant, il est convenu que, durant les travaux d’implantation de la Centrale, un représentant de la Métropole de Lyon pourra participer aux réunions de chantier et accéder aux documents d’exécution des entreprises. La Métropole de Lyon pourra émettre un avis ; sauf s’il relève de l’alinéa suivant, cet avis est consultatif et non bloquant sur les conditions de réalisation de l’ouvrage. Il est émis dans les meilleurs délais, compte-tenu de l’impact sur les travaux, à compter de l’accès aux documents.

Lors de l’exécution des travaux en site occupé, le Preneur doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des usagers et s’adapter aux contraintes de fonctionnement du site concerné. L’organisation des travaux doit donc être adaptée à ce contexte (horaire des travaux, acheminement des matériaux, bruit, sécurité, etc.). Le Preneur prend en considération et respecte l’usage et l’affectation du Site. Il est expressément convenu que la Métropole de Lyon ne saurait être tenue responsable d’un quelconque retard dans la réalisation des travaux en raison du respect de ces contraintes de fonctionnement. Le Preneur prend également en considération l’accessibilité du Site à des tiers, et à ce titre, prend notamment les mesures nécessaires pour se prémunir de tout risque de vol et de dégradation.

La Centrale mise en place doit permettre aux personnels d’entretien, services d’incendies et de secours et toutes personnes habilitées d’accéder au Site dans des conditions de sécurité réglementaires.

Pour l’installation et l’entretien de la Centrale, le Preneur aura recours aux services d’un coordonnateur de sécurité et protection de la santé, rémunéré par ses soins, en application de la réglementation en vigueur. À cet effet il devra intégrer la prise en compte et mise en place de tout élément de sécurité nécessaire à l’intervention ultérieure sur l’ouvrage.

**Achèvement des travaux nécessaires à l’installation**

À l’achèvement des travaux, le Preneur remettra à la Métropole de Lyon une attestation délivrée par le bureau de contrôle mentionnant la conformité de la Centrale aux normes en vigueur.

Cet achèvement des travaux, et ce avant toute mise en service de la Centrale, fait l’objet d’un constat contradictoire réalisé à la charge du Preneur et cosigné par les Parties. Tous les dommages éventuellement causés sur le Site et imputables aux faits du Preneur ou des entreprises qu’il a fait intervenir seront à la charge de celui-ci et les biens endommagés immédiatement remis en état. En cas de refus, la Métropole de Lyon mettra le Preneur en demeure de s’exécuter assorti d’un délai évalué en fonction de la nature du dommage. Ce délai ne peut cependant pas excéder un (1) mois. À l’expiration de ce délai sans intervention du Preneur, la Métropole de Lyon fera procéder aux travaux nécessaires, sous son entière responsabilité par l’entreprise de son choix aux frais et risques du Preneur. Dans ce cas-là, la Métropole se réserve la possibilité de résilier le présent bail, conformément à l’article 18.

À l’achèvement des travaux, le Preneur remettra à la Métropole de Lyon un dossier des ouvrages exécutés (ci-après « DOE ») comprenant :

* les plans d’exécution,
* le plan de prévention,
* le descriptif des dispositifs de communication et de suivi de production et de ses notices de fonctionnement,
* l’avis du bureau de contrôle certifiant la conformité des travaux envisagés,
* le dossier d’intervention ultérieure sur l’ouvrage (ci-après « DIUO »),
* les attestations d’assurances de tous les intervenants,
* les attestations de garantie des matériels.

Les documents techniques seront datés et signés a minima par le Preneur et le bureau de contrôle susmentionné. L’ensemble de ces pièces sera automatiquement annexé au présent bail.

En dehors des travaux de maintenance ordinaire, un accord écrit préalable de la Métropole de Lyon devra être obtenu par le Preneur avant tous nouveaux travaux ou avant toute modification que le Preneur souhaiterait apporter à la Centrale pendant toute la durée du présent bail.

**Pénalités pour non mise en service de la Centrale dans les délais prévus**

Le Preneur s’engage à mettre en service la Centrale dans un délai de [à remplir par le candidat] mois à compter de la signature du présent bail.

En cas de retard et de non-respect de ce délai, dont le fait générateur relève exclusivement de la responsabilité du Preneur et sauf accord expresse de la Métropole de Lyon ou démonstration par le Preneur qu’il a été empêché par la Métropole de Lyon d’accéder au Site afin de mettre en service la Centrale, la Métropole de Lyon adresse une mise en demeure au Preneur de se conformer à ses obligations.

Au-delà d’un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la mise en demeure restée infructueuse, le Preneur sera redevable envers la Métropole de Lyon d’une pénalité, par mois de retard à compter du délai de [même délai qu’au premier alinéa du présent article] mois, d’un montant équivalent à un douzième de la redevance annuelle prévue à l’ARTICLE 7.

## ARTICLE 14 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN

La Métropole de Lyon, en tant que signataires du présent bail, ne supportent aucune charge afférente à la viabilité, aucune charge d’entretien ou de réparation qui serait nécessaire pour assurer l’exploitation normale de la Centrale réalisée par le Preneur. Le Preneur n’est admis à formuler aucune réclamation au sujet de la consistance et des dispositions du site qu’il est censé bien connaître, au vu des études préalables réalisées par ses soins.

L’exploitation de la Centrale réalisée doit être assurée de façon continue pendant toute la durée du présent bail. Le Preneur est tenu d’exécuter toutes les réparations, quelles qu’en soient l’importance et la nature, tous les travaux nécessaires pour maintenir les lieux en bon état d’entretien, d’usage et de qualité d’aspect y compris les constructions et installations qu’il a lui-même réalisées. Dans un souci de coordination des interventions, le Preneur prévient la Métropole de Lyon des interventions sur la Centrale au moins un (1) mois à l’avance.

Le Preneur prend en considération et respecte l’usage et l’affectation du Site. Il prend en compte l’accessibilité du Site à des tiers, et à ce titre, prend notamment les mesures nécessaires pour se prémunir de tout risque de vol et de dégradation.

Le Preneur doit intervenir sans délai pour réparer les désordres qui surviendraient sur le Site du fait de la présence de la Centrale, en particulier si la sécurité des personnes et des biens est menacée ou si ces désordres rendent impropres le Site à son usage.

Selon les fréquences définies par la réglementation, les contrôles réglementaires sont à la charge du Preneur, en sa qualité d’exploitant de la Centrale. Une copie des documents de conformité délivrés à ce titre est remise à la Métropole de Lyon pour intégration dans le registre de sécurité si nécessaire.

Le Preneur fournira à la Métropole de Lyon chaque mois de janvier de production un compte-rendu annuel d’activité comprenant : la courbe de production électrique mensuelle pour l’année de référence, l’ensoleillement mensuel, la production électrique annuelle, la quantité annuelle de CO2 évitée, la liste des opérations de maintenance préventive et curative réalisées et prévues pour l’année suivante, la quantité et la fréquence des alertes ainsi que les indicateurs financiers et de performances énergétiques établis par les Parties.

## ARTICLE 15 - INTERVENTIONS DE LA METROPOLE DE LYON

Pour permettre la réalisation de travaux par la Métropole de Lyon ou tout autre besoin que la Métropole de Lyon aura à satisfaire, celle-ci pourra imposer une interruption de l’exploitation, voire imposer une dépose de la Centrale. Sauf situation d’urgence, la Métropole de Lyon préviendra le Preneur dans un délai minimum de quatre (4) mois. Les conditions d’interruption de l’exploitation de la Centrale ou de la dépose/repose de la Centrale seront établies en concertation entre la Métropole de Lyon et le Preneur. Au-delà d’une interruption de trois (3) semaines, la Métropole de Lyon devra alors verser au Preneur une indemnité couvrant le préjudice direct, matériel et certain né de l’interruption de l’exploitation. Cette indemnité sera fixée à l’amiable par les Parties ou, à défaut, à dire d’expert nommé par les Parties. L’indemnité prendra notamment en compte, le manque à gagner résultant de l’interruption et les conséquences pécuniaires liées à la dépose/repose de la Centrale.

La Métropole de Lyon n’effectuera ni n’autorisera aucune intervention de tiers sur la Centrale, sauf en cas de défaillance du Preneur dans l’exécution de ses obligations d’entretien et de maintenance des Sites.

A défaut d’avoir effectué lui-même toute opération d’entretien, de réparations et de remplacement mis à sa charge, la Métropole de Lyon entreprendra, si la jouissance du Site par ses usagers est affectée, quinze (15) jours calendaires après l’envoi d’une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf cas d’urgence, d’effectuer lesdits travaux en ses lieu et place, le Preneur s’engageant à en rembourser le coût dans les quinze (15) jours calendaires qui suivront l’envoi des factures correspondantes par la Métropole de Lyon.

## ARTICLE 16 - RESPONSABILITE ET ASSURANCES

Le Preneur fait son affaire personnelle de tous les risques et litiges pouvant provenir du fait des travaux, de l’installation de la Centrale, de son fonctionnement et de son exploitation, et de son démantèlement.

Pour toute la durée du présent bail, le Preneur doit contracter toutes assurances de dommages aux biens et de responsabilité civile auprès d’une compagnie d’assurance notoirement solvable relative à l’installation et à l’exploitation de panneaux photovoltaïques. Ces contrats d’assurance doivent notamment garantir la responsabilité civile, les risques d’incendie, de voisinage, les dégâts des eaux, d’explosion et électriques et autres dommages pouvant survenir au Site. Les polices souscrites doivent garantir la Métropole de Lyon contre le recours des tiers pour quelque motif que ce soit tiré de l’utilisation du Site. Les contrats d’assurances détenus par le Preneur devront obligatoirement couvrir, de manière précise, l’intégralité des activités ou installations relevant du présent bail.

Le Preneur prendra toutes les dispositions pour résilier en temps utile les polices souscrites de sorte que la responsabilité de la Métropole de Lyon ne soit pas recherchée pour la continuation de ces contrats après expiration du présent bail. Le Preneur communiquera à la Métropole de Lyon la copie des contrats d’assurance et de leurs avenants dans le mois de leur signature.

Le Preneur s’engage à fournir à la Métropole de Lyon, spontanément chaque année, les attestations correspondantes.

En cas de sinistre survenant sur les installations, le Preneur est tenu de prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes et des biens, et d’en informer la Métropole de Lyon dans les vingt-quatre (24) heures. Chaque Partie prendra en charge ses dommages et pourra exercer un recours contre la Partie adverse selon les règles du droit commun. Toutefois, le Preneur et ses assureurs renoncent à tous recours à l’encontre de la Métropole de Lyon et de ses assureurs au titre de tous dommages subis. Chaque Partie s’engage à transmettre à ses assureurs copie de la présente clause et à en faire accepter les dispositions.

## ARTICLE 17 - DROITS DU PRENEUR

Le présent bail n’est pas constitutif de droits réels [Le présent bail pourra être constitutif de droits réels accessoires, voir commentaire à l’article 1. Dans ce cas, il conférera à son Preneur, pour la durée du bail les prérogatives et obligations du propriétaire. Les droits réels consentis au Preneur ne portent que sur les seules installations qui auront été réalisées par lui. Le droit réel accessoire sur le titre, les ouvrages, constructions et installations ne porte exclusivement que sur les droits économiques permettant de garantir les emprunts contractés par le Preneur en vue de financer la réalisation, la modification ou l’extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier situés sur la dépendance domaniale occupée.].

Pendant toute la durée du présent bail, la Centrale installée sur le Site ainsi que tous travaux et aménagements de raccordement effectués par le Preneur seront et resteront sa propriété.

Toute cession totale ou partielle ou tout apport en société des droits retirés du présent bail sont interdits sauf à une personne morale affiliée au Preneur et sous réserve de l’accord expresse, écrit et préalable de la Métropole de Lyon.

## ARTICLE 18 - RÉSILIATION

Le présent bail peut être révoqué par la Métropole de Lyon en cas d’inexécution de l’une quelconque des clauses du présent bail et notamment en cas de :

* Non-paiement des redevances et pénalités échues,
* Cession partielle ou totale du présent bail sans agrément de la Métropole de Lyon,
* Non-engagement des travaux d’installation de la Centrale dans un délai de [A COMPLETER PAR LE CANDIDAT] mois à compter de la signature du présent bail, sauf accord expresse de la Métropole de Lyon,
* Non mise en service de la Centrale dans un délai de [A COMPLETER PAR LE CANDIDAT] mois à compter de la signature du présent bail, sauf accord expresse de la Métropole de Lyon,
* Non-respect des obligations vis-à-vis des autres activités du Site ou contigües au Site,
* Cessation de l’exploitation de la Centrale pendant une durée de six (6) mois consécutifs,
* Sous-location partielle ou totale du Site non autorisée,
* Perte par le Preneur des autorisations pouvant être exigées par la réglementation en vigueur pour exercer l’activité professionnelle qui a motivé le présent bail,
* Dissolution du Preneur,
* Cessation de l’exploitation de la Centrale consécutive à une procédure de liquidation judiciaire ouverte à l’encontre du Preneur,
* Défaut d’entretien ou de réparation tels que définis par le présent bail pour maintenir le Site en bon état d’entretien et d’usage,
* Fraude ou malversation de la part du Preneur,
* Non-usage de la Centrale implantée, dans les conditions définies dans le présent bail,
* Sécurité compromise par défaut d’entretien de la Centrale dans les conditions définies par la réglementation en vigueur,
* Non-exécution ou exécution seulement partielle des engagements du Preneur tels qu’énoncés dans le présent bail.

La Métropole de Lyon doit, au préalable, par lettre recommandée, mettre en demeure le Preneur de se conformer aux clauses et conditions générales du présent bail dans un délai de trois (3) mois.

En cas de retrait prononcé pour inexécution des clauses et conditions, l’exercice de cette prérogative n’ouvre droit à aucune indemnisation du préjudice qui pourrait en résulter pour le Preneur.

Dans tous les cas, le sort de la Centrale est régi par les dispositions de l’article 21 du présent bail.

## ARTICLE 19 - POSSIBILITE DE RETRAIT A L’ISSUE DES TRAVAUX D’INVESTIGATION PREALABLES

Dans le cadre des travaux d’investigations lors des études de projet de la Centrale, si ces investigations remettent en cause la réalisation de la Centrale en bouleversant l’économie générale du projet conçu pour le Site en raison d’éléments non connus à la date de signature du présent bail, ou de contraintes incompatibles avec la faisabilité technique ou environnementale du projet, telle que, par exemple, la survenance ou la découverte d’une contrainte rédhibitoire (qualité géologique du Site, interdiction légale ou réglementaire, délais ou coût de raccordement au réseau incompatible avec la poursuite du projet, la Métropole de Lyon pourra choisir, sur demande du Preneur dûment justifiée :

* De libérer le Preneur de la réalisation de la Centrale prévue par le présent bail. Dans ce cas, le Preneur s’engage à préserver à sa charge l’état d’origine du Site mis à disposition par la Métropole de Lyon.
* De renégocier les conditions financières sur lesquelles s’est engagé le Preneur et sans remettre en cause la procédure de sélection préalablement organisée. Le Preneur fournit tous les éléments et analyses techniques, économiques et financières nécessaires à la Métropole de Lyon sur simple demande. Un avenant au présent bail formalisera l’accord.

## ARTICLE 20 - CONDITIONS RESOLUTOIRES

La Métropole de Lyon se réserve la possibilité de résilier le présent bail dans l’hypothèse où l’une des conditions ci-dessous venait à se réaliser, à savoir :

* non-obtention des autorisations de travaux nécessaires à la construction de la Centrale par l’autorité compétente,
* non obtention ou signature d’un contrat d’obligation d’achat, d’un contrat de complément de rémunération ou de tout autre contrat de valorisation de l’électricité produite dans un délai de [A COMPLETER PAR LE CANDIDAT] mois à compter de la signature du présent bail,
* non-obtention des contrats liés au raccordement au réseau public de distribution d’électricité,
* interdiction, notamment réglementaire, d’exploiter la Centrale.

Le Preneur tient la Métropole de Lyon informée de l’avancement de ces démarches administratives.

La résiliation du présent bail intervient de plein droit dans les quinze (15) jours qui suivent la réception d’une lettre recommandée avec accusé de réception par le Preneur indiquant laquelle des conditions se trouve réalisée et fournissant les justificatifs correspondants.

En cas de résiliation opérée dans le cadre des stipulations du présent article, le Preneur est tenu d’enlever à ses frais, les constructions et installations d’ores et déjà réalisées sur le terrain mis à sa disposition qu’il doit, sans prétendre à indemnité, remettre en son état primitif, à moins que la Métropole de Lyon ne renonce en tout ou partie, à leur démolition / démantèlement.

## ARTICLE 21 - DEVENIR DE L’EQUIPEMENT EN FIN DE BAIL

À l’échéance du présent bail, le Preneur démontera et remettra en état le Site sauf si la Métropole de Lyon décide de récupérer gratuitement la propriété de la Centrale. Elle devra confirmer son intention par lettre recommandée avec accusé de réception douze (12) mois avant la date de l’échéance du présent bail, sur sollicitation écrite préalable du Preneur.

En toute hypothèse, la décision de la Métropole de Lyon sera obligatoirement précédée, au moins dix-huit (18) mois avant l’échéance, d’une visite technique détaillée et contradictoire à laquelle le Preneur ne pourra pas faire obstacle permettant d’évoquer les données techniques et financières de l’exploitation de la Centrale, afin d’éclairer sa décision sur la reprise ou non des équipements photovoltaïques.

Dans le cas où la Métropole de Lyon ne souhaiterait pas conserver la Centrale, le Preneur aura l’obligation de procéder au démantèlement des équipements et à la remise en l’état du terrain à ses frais, en procédant au démontage, à l’enlèvement des éléments constitutifs de la Centrale et à l’élimination des déchets.

Le Preneur s’engage à ce que la Centrale soit, à l’expiration du présent bail, en parfait état de fonctionnement avec un rendement supérieur ou égal à [A COMPLETER PAR LE CANDIDAT] de la puissance nominale initiale.

Le Preneur transmettra à la Métropole de Lyon toutes informations utiles au fonctionnement et à la maintenance de la Centrale photovoltaïque, notamment :

* les plans d’exécution,
* le plan de prévention,
* le descriptif des dispositifs de communication et de suivi de production et de ses notices de fonctionnement,
* l’avis du bureau de contrôle certifiant la conformité des travaux envisagés,
* le dossier d’intervention ultérieure sur l’ouvrage (DIUO),
* les attestations d’assurances de tous les intervenants,
* les attestations de garantie des matériels.

Le dossier technique en ***annexe*** précise les engagements du Preneur ou de son (ses) fournisseur(s) en matière de collecte et de recyclabilité des éléments constitutifs de la Centrale dont les panneaux photovoltaïques.

En cas de démantèlement anticipé de la Centrale ou en cas de démantèlement au terme du présent bail si la Centrale n’est pas transférée à la Métropole de Lyon, le Preneur assure la reprise et le recyclage des éléments constitutifs de la Centrale.

Dans le cas où la Métropole choisit de conserver l’équipement, le porteur de projet devra verser à la Métropole le montant qu’il aura provisionné pour le démantèlement et la remise en état du Site, lequel s’élève à [MONTANT À PROPOSER PAR LE CANDIDAT]. Ce montant sera indexé selon la formule suivante : [A COMPLETER PAR LE CANDIDAT].

## ARTICLE 22 - GARANTIE POUR DEMANTELEMENT

Pour garantir les obligations incombant au Preneur aux termes du présent bail, le Preneur remet à la Métropole de Lyon un dépôt de garantie d’un montant de [MONTANT À PROPOSER PAR LE CANDIDAT], vingt-quatre (24) mois avant le terme du présent bail.

Cette garantie peut être remise sous la forme d’une caution maison-mère ou d’une garantie bancaire à première demande.

La caution sera restituée au Preneur au vu de l’état des lieux de sortie contradictoire et déduction faite de toutes les sommes qui pourraient rester dues par le Preneur.

## ARTICLE 23 - CESSION PAR LA METROPOLE DE LYON DES BIENS MIS A DISPOSITION

Dans l’hypothèse où la Métropole de Lyon déciderait de céder totalement ou partiellement à un tiers le Site mis à disposition, elle s’engage à faire obligation au tiers acquéreur de poursuivre et respecter l’intégralité des clauses et conditions du présent bail.

## ARTICLE 24 - PARTICIPATION ET ACCOMPAGNEMENT AUX ACTIONS DE COMMUNICATION

La Métropole de Lyon souhaite largement communiquer sur sa démarche de transition énergétique.

Dans le respect des règles du secret commercial, le Preneur s’engage à céder un droit d’exploitation (reproduction, transformation, adaptation) des documents, images et interviews qui auront pu être ainsi transmis et réalisés. De même, le Preneur portera à la connaissance de la Métropole de Lyon les noms des entreprises intervenants, leurs caractéristiques et leurs effectifs, tant pour la réalisation que pour l’exploitation des installations.

Le Preneur participe aux actions de communication portées par la Métropole de Lyon à titre gratuit. La participation à ces actions ne constitue pas une prestation de services.

Le Preneur s’engage à réaliser un support pédagogique afin de valoriser la Centrale ; le support et la forme de ce support (panneau d’information, tableau d’affichage numérique, etc.), adaptés au Site, seront proposés à la Métropole par le Preneur. Le Preneur s’engage à le mettre à jour annuellement pour les supports numériques et papier.

[Le candidat est invité à compléter ici les autres actions de communications qu’il prévoit.]

Le Preneur finance seul les actions de communication décrites ci-dessus, sans pouvoir exiger une quelconque participation financière de la Métropole de Lyon.

Le Preneur pourra utiliser le logo de la Métropole de Lyon à des fins de communication autour du projet dans la cadre du présent bail. Il s’engage à apposer le logo de la Métropole de Lyon dans le respect de sa charte graphique sur les supports de communication qu’il produit et diffuse autour du projet, et à lui faire valider les supports de communication du fait de l’apposition de son logo. Le Preneur s’engage à céder un droit d’exploitation (reproduction, transformation, adaptation) des supports de communication ainsi réalisés.

## ARTICLE 25 - MODIFICATION

Toute modification des clauses du présent bail ne peut résulter que d’un document écrit et exprès et ce, sous forme d’avenant.

Cette modification ne peut, 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 Métropole de 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 ou écrite.

## ARTICLE 26 - RÈGLEMENT DES LITIGES

Dès lors, que le présent bail est régi par les dispositions du code civil, les éventuels litiges seront du ressort exclusif de la juridiction de l’ordre judiciaire compétente du lieu de situation du Site.

## ARTICLE 27 : PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Conformément à la loi n°78-17 relative à l’information, aux fichiers et aux libertés du 6 janvier 1978, à son décret d’application n°2019-536 du 29 mai 2019, l’occupant donne expressément son consentement pour que les données à caractère personnel le concernant soient collectées et traitées, dans le cadre du présent bail.

Les données personnelles susceptibles d’être collectées et traitées par la Métropole concernent exclusivement :

* Les nom et prénom de l’occupant ;
* La date et le lieu de naissance de l’occupant ;
* L’adresse postale de l’occupant ;
* Si l’occupant est une personne morale, le statut du représentant signataire au sein de la structure.

La collecte et le traitement desdites données a pour seule finalité de gérer l’exécution du présent bail.

Les données sont collectées pendant la durée du présent bail à compter de sa date de prise d’effet auprès de l’Unité Gestion Locative / Service Patrimoine Immobilier / Direction Patrimoine et Maintenance de la Délégation des Ressources Humaines et des Moyens Généraux de la Métropole de Lyon.

Seules les personnes dont les fonctions figurent ci-après sont habilitées à collecter et à traiter les données personnelles susmentionnées, dans le strict cadre de leurs fonctions et eu égard à la seule finalité de leur traitement :

- Gestionnaire locative / Assistant·e de l’unité de gestion locative/ Gestionnaire juridique / Responsable de l’unité de gestion locative/ Unité Gestion Locative / Service Patrimoine Immobilier / Direction Patrimoine et Maintenance de la Délégation des Ressources Humaines et des Moyens Généraux de la Métropole de Lyon.

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 susvisée, l’occupant a la possibilité d’exercer ses droits d’accès, de rectification, d’effacement, d’opposition, de limitation du traitement et de révocation du consentement. Si l’exercice de ce droit a pour conséquence la remise en cause de l’une des stipulations du présent bail, le Métropole se réserve la possibilité de la résilier de plein droit sans donner lieu à aucun remboursement.

Si l’occupant estime, après avoir contacté le concédant, que ses droits en matière de protection des données personnelles ne sont pas respectés, il peut adresser une réclamation à la Déléguée à la Protection des Données de la Métropole de Lyon, à l’adresse suivante :

Métropole de Lyon - Direction des Affaires Juridiques et de la Commande Publique - 20, rue du Lac - BP 33569 - 69505 Lyon Cedex.

La responsable de traitement lui répondra dans un délai 2 mois.

Si l’occupant estime, après avoir contacté la responsable du traitement, que ses droits relatifs à la protection de ses données personnelles ne sont pas respectés, il peut adresser une réclamation à la Commission Nationale de l’Informatique et des Libertés (CNIL) à l’adresse suivante : Commission Nationale Informatique et Libertés, 3 place de Fontenoy, 75007, Paris.

## ARTICLE 28 : CARACTERE PERSONNEL DU BAIL

Le présent bail est consenti à titre personnel.

Le présent bail ne peut faire l’objet d’une cession qu’à une personne agréée préalablement par la Métropole de Lyon, y compris à une société affiliée au Preneur, et dans le respect de la procédure de sélection préalable organisée pour octroyer le présent bail.

Un simple changement de raison sociale ou ne dénomination sociale n’est pas de nature à mettre fin au présent bail.

Néanmoins, tout projet de modification de nature à changer la forme ou l’objet social du Preneur, la répartition de son capital social ou le montant de celui-ci, ainsi que tout projet de cession, fusion ou absorption doivent au préalable être notifiés à la Métropole de Lyon [le cas échéant : et au Gestionnaire].

## ARTICLE 29 : FRAIS - ÉLECTION DE DOMICILE

Tous les frais pouvant résulter du présent bail sont à la charge du Preneur qui devra, sous sa responsabilité, les acquitter dans les délais légaux. Le présent article vise également les frais de recouvrement, honoraires et pénalités qu'aura dû exposer le Bailleur pour récupérer les sommes dues par le Preneur.

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile attributive de juridiction est faite à Lyon, pour le Preneur, dans le bien mis à disposition et pour la Métropole de Lyon, en son hôtel.

## ARTICLE 30 : ANNEXES

[Les annexes 1, 2 et 3 seront produites après désignation du Preneur et avant signature du présent bail. L’avis de publicité de l’AMI a vocation à être annexé au présent bail avant signature.]

Annexe 1 - Fiche de situation

Annexe 2 - Fiche financière

Annexe 3 - Dossier technique

Les annexes suivantes seront intégrées au présent bail au fur et à mesure de leur production :

Annexe 4 - Constat d’achèvement des travaux

Annexe 5 - Procès-verbal (PV) de raccordement au réseau

Annexe 6 - Dossier technique des prestations réalisées (DOE)

Annexe 7 - Dossier d’intervention ultérieure sur l’ouvrage (DIUO)

Annexe 8 - Bilans annuels d’activité

Fait à Lyon en 2 exemplaires le

|  |  |
| --- | --- |
| **Le Preneur,**  Monsieur  Madame  Société  (Signature) | **Le bailleur,**  La Métropole de Lyon,  Pour le président,  La Vice-Présidente déléguée,  Béatrice Vessiller |