

**BUREAU METROPOLITAIN DU
LUNDI 12 JUIN 2023**

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 17 QUORUM : 9		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
16	0	1
OBJET DE LA DECISION N° 23/269 HYERES-LES-PALMIERS - CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE CONSENTIE A LA COPROPRIETE DE LA ZONE D'ACTIVITES DE PORQUEROLLES - AUTORISATION DE SIGNATURE		

Le Bureau Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

PRESENTS :

M. Thierry ALBERTINI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Robert BENEVENTI, Mme Nathalie BICAIS, M. Robert CAVANNA, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Arnaud LATIL, Mme Geneviève LEVY, M. Cheikh MANSOUR, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Ange MUSSO, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT.

ABSENT :

M. Christian SIMON.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 23/269

BUREAU DU 12 JUIN 2023

**O B J E T : HYERES-LES-PALMIERS - CONVENTION
D'OCCUPATION TEMPORAIRE CONSENTIE A LA
COPROPRIETE DE LA ZONE D'ACTIVITES DE
PORQUEROLLES - AUTORISATION DE SIGNATURE**

LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n°23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

VU l'arrêté n° AP 23/49 du 11 mai 2023 portant délégation de signature à Madame Valérie PAECHT, Directeur Général des Services de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU les assemblées générales ordinaires des bâtiments A et B de la Zone d'Activités (Z.A) de Porquerolles qui se sont tenues le 09 mai 2023,

VU la convention d'occupation temporaire ci-annexée,

CONSIDERANT que la Métropole, Autorité Portuaire, est propriétaire de deux bâtiments sis à Hyères-les-Palmiers, Z.A de Porquerolles, à savoir 27 lots dans le bâtiment A et 13 lots dans le bâtiment B, sur les parcelles cadastrées section IC n° 31, 33 et 34,

CONSIDERANT qu'en 2007, l'Autorité Portuaire a consenti des conventions constitutives de droits réels à 29 occupants, dont 21 lots sur le bâtiment A et 12 lots sur le bâtiment B, permettant aux occupants de réaliser les travaux de construction immobilière de la Z.A de Porquerolles notamment la reconstruction complète de la couverture et si nécessaire de la charpente,

CONSIDERANT que par acte administratif en date du 06 novembre 2012, il a été établi deux états descriptifs de division en volume, dans le cadre d'une copropriété, relatifs aux bâtiments A et B de la Zone Artisanale de Porquerolles, créant ainsi le lot volume un composé du tréfonds des parcelles cadastrées section IC n° 31, 33 et 34 et le lot volume deux composé des bâtiments A et B de la Zone Artisanale de Porquerolles, avec les terrasses et commerces attribués à chaque commerce,

CONSIDERANT qu'en date du 24 avril 2014, une copropriété a été créée, gérée par le syndic GRECH Immobilier qui comprend les parties communes composées des ouvrages de gros œuvres dont notamment les gros murs de façades et de réfond, des murs pignons, mitoyens ou non, du gros œuvre des planchers et des couvertures de bâtiment,

CONSIDERANT que lors de la demande préalable de travaux validée le 04 août 2020, la copropriété a prévu la pose de panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment A,

CONSIDERANT que l'installation de panneaux photovoltaïques répond à l'ambition de la charte du Parc National de Port-Cros qui aspire à faire des îles d'Hyères-les-Palmiers, un territoire d'innovation et d'expérimentation pour la gestion intégrée de l'eau, de l'énergie et des déchets,

CONSIDERANT que les panneaux photovoltaïques doivent être posés en surplomb sur la toiture, il convient d'autoriser la copropriété du bâtiment A de la Z.A de Porquerolles à occuper le volume correspondant du domaine public,

CONSIDERANT dès lors qu'il convient que la Métropole Toulon Méditerranée accepte d'octroyer à la copropriété des bâtiments A et B une Convention d'Occupation Temporaire portant sur l'ensemble des toitures en vue d'y installer des panneaux photovoltaïques, consentie pour une durée de 30 ans, moyennant une redevance annuelle de 105 € TTC,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

D'AUTORISER Monsieur le Président à signer la Convention d'Occupation Temporaire consentie à la Copropriété de la Zone d'Activités de Porquerolles, représentée par son syndic, Grech Immobilier, portant sur l'ensemble des toitures d'une superficie totale de 1 757 m² en vue d'y installer des panneaux photovoltaïques, pour une durée de 30 ans, moyennant une redevance annuelle de 105 € TTC.

ARTICLE 3

DE DIRE que les recettes seront imputées au budget annexe Ports Métropolitains à l'opération n°32000, article n°754.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

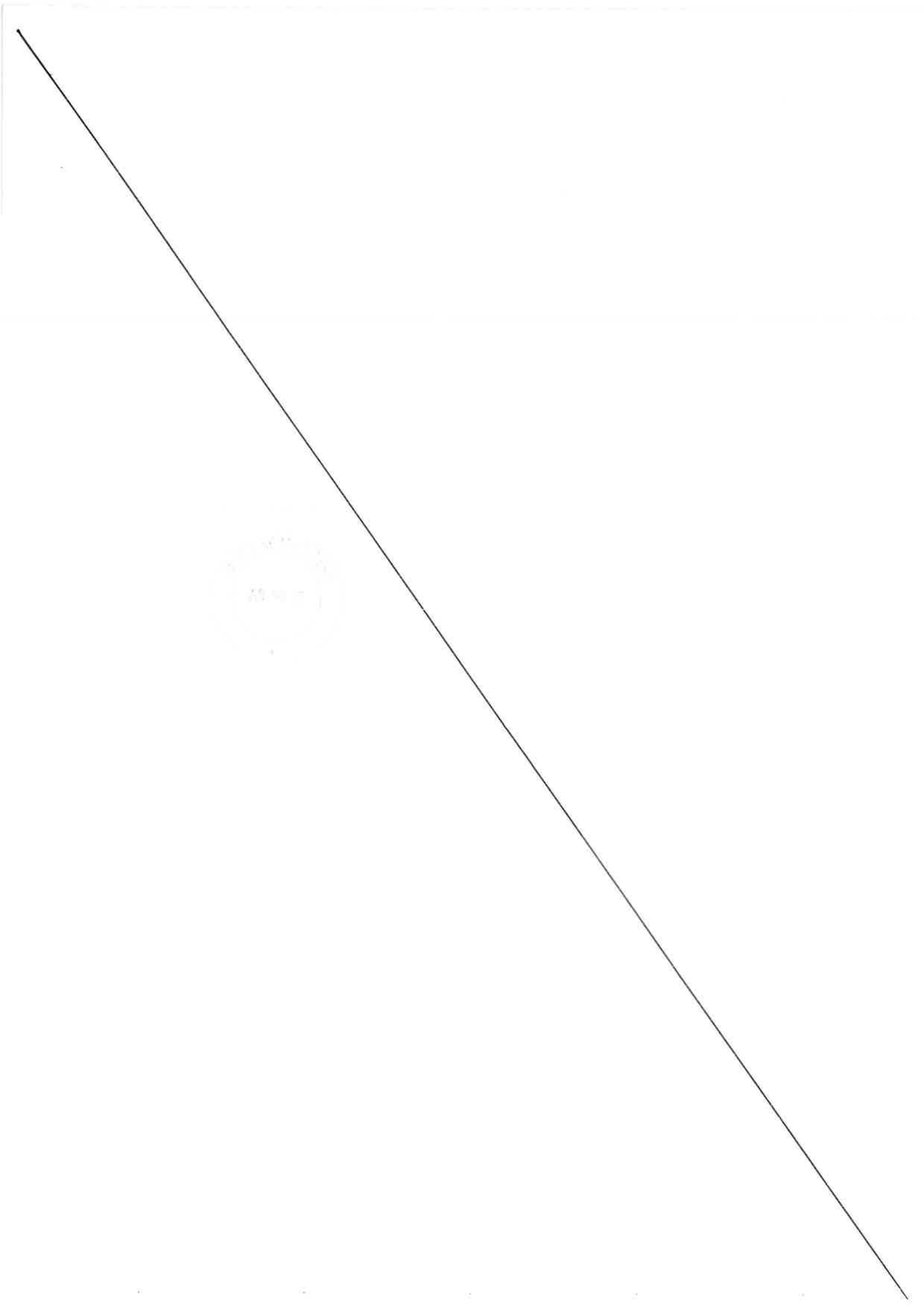
Fait à Toulon, le 12 juin 2023

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

POUR	16
CONTRE	0
ABSTENTION	0





**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
CONSENTIE A LA COPROPRIETE
DE LA ZA DU PORT DE PORQUEROLLES
COMMUNE D'HYERES-LES-PALMIERS**

Entre les soussignés :

La Métropole Toulon Provence Méditerranée, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est à TOULON (83000) 107, boulevard Henri Fabre, CS 30536, 83041 Toulon Cedex, représentée par Monsieur Jean Pierre GIRAN, Président de la Métropole, agissant en vertu de la décision du Bureau n°

Ci-après dénommée « l'Autorité Portuaire » ou « la Métropole Toulon Provence Méditerranée », ou « la Métropole TPM »

D'une part

ET

La Copropriété de la Zone Artisanale de Porquerolles, domiciliée ZA de Porquerolles, 83400 Hyères, représentée par son Syndic, Grech Immobilier, dont le siège social est domicilié au 10, rue Jean Philippe RAMEAU, 83000 Toulon, représentée par Madame Manon CHAPERT, gestionnaire de copropriété

Ci-après dénommée « l'Occupant »,

D'autre part

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La Métropole est propriétaire de deux bâtiments sis à Hyères-les-Palmiers, ZA de Porquerolles, à savoir 27 lots dans le bâtiment A et 13 lots dans le bâtiment B, sur les parcelles cadastrées section IC n° 31, 33 et 34.

En 2007, l'Autorité Portuaire a consenti des conventions constitutives de droits réels à 29 occupants, dont 21 lots sur le bâtiment A et 12 lots sur le bâtiment B. Ces titres d'occupation permettent aux occupants de réaliser les travaux de construction immobilière de la ZA de Porquerolles.

Il est ainsi indiqué dans les conventions constitutives de droits réels que les bénéficiaires de ces conventions, pour ce qui concerne l'enveloppe extérieure, devront procéder :

- A la reconstruction complète de la couverture et si nécessaire de la charpente
- Au ravalement des façades et pignons par enduits hydrauliques,
- Au remplacement de toutes les menuiseries extérieures
- A la réalisation d'aménagement sur la terrasse ou les terre-pleins.

Par acte administratif en date du 06 novembre 2012, il a été établi deux états descriptifs de division en volume, dans le cadre d'une copropriété, relatifs aux bâtiments A et B de la zone artisanale de Porquerolles.

Le premier état descriptif de division s'applique à l'ensemble immobilier cadastré section IC n° 31 pour 788 m² et section IC n° 33 pour 1 222 m², soit une surface totale de 2 010 m².

Il a été créé 27 lots numérotés de 100 à 126 inclus relatif au bâtiment A.

Les deux volumes créés sont :

- Le lot volume un : tréfonds des parcelles cadastrées sections IC 31 et 33.
- Le lot volume deux : bâtiment A de la zone artisanale de Porquerolles, avec les terrasses et commerces attribués à chaque commerce.

Le deuxième état descriptif de division s'applique à l'ensemble immobilier cadastré section IC n° 34 pour 860 m².

Il a été créé 13 lots numérotés de 200 à 212 inclus relatif au bâtiment B.

Les deux volumes créés sont :

- Le lot volume un : tréfonds de la parcelle cadastrée section IC n° 34.
- Le lot volume deux : bâtiment B de la zone artisanale de Porquerolles, avec les terrasses et commerces attribués à chaque commerce.

Une copropriété a ensuite été créée le 24 avril 2014, gérée par le syndic GRECH Immobilier. Les parties communes comprennent les ouvrages de gros œuvres dont notamment les gros murs de façades et de réfect, les murs pignons, mitoyens ou non, le gros œuvre des planchers et les couvertures de bâtiment.

Lors de la demande préalable validée le 04 août 2020, la copropriété a prévu la pose de panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment A.

L'installation de panneaux photovoltaïques répond à l'ambition de la charte du Parc National de Port-Cros qui aspire à faire des îles d'Hyères, un territoire d'innovation et d'expérimentation pour la gestion intégrée de l'eau, de l'énergie et des déchets (mesure 5.3.2 page 216).

Toutefois, les panneaux photovoltaïques devant être posés en surplomb sur la toiture, il convient d'autoriser la copropriété du bâtiment A de la ZA de Porquerolles à occuper le volume correspondant du domaine public.

En conséquence, la Métropole Toulon Méditerranée accepte d'octroyer à la Copropriété des bâtiments A et B une convention d'occupation temporaire dans les conditions fixées ci-après.

Il est donc convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet de la convention :

La Copropriété de la ZA de Porquerolles est autorisée à occuper le domaine public métropolitain en surélévation de la toiture du bâtiment A, en vue d'y installer des panneaux photovoltaïques, ainsi que de la toiture du bâtiment B de la ZA de Porquerolles, situées à Hyères-les-Palmiers (Var), d'une superficie totale de 1757 m².

Article 2 – Caractère de l'occupation :

L'Occupant pourra, s'il le souhaite confier à un tiers, **soumis à l'agrément de la Métropole**, l'installation, l'entretien et l'exploitation des panneaux photovoltaïques pour la durée de validité de la présente convention restant à courir.

Le sous-occupant sera tenu de respecter l'ensemble des obligations de la présente convention qui sera obligatoirement annexée à son titre d'occupation.

L'Occupant restera cependant responsable de l'installation, l'entretien et l'exploitation des panneaux.

Article 3 – Durée de la convention :

La convention temporaire prend effet à compter de sa notification à l'Occupant.

Elle est conclue pour une durée de 30 ans et ne pourra être renouvelée en aucune façon.

Article 4 – Conditions financières :

4-1 : Calcul et montant de la redevance

L'Occupant versera une redevance annuelle d'un montant de 105 € TTC.

4-2 : Modalités de règlement

L'Occupant acquittera cette redevance auprès de la Trésorerie Municipale de Toulon, à réception de l'avis des sommes à payer. Les chèques devront être libellés à l'ordre du Trésor Public.

En cas de retard dans le paiement de la redevance échue, elle portera intérêt de plein droit au taux légal de droit commun sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard : les fractions du mois seront négligées dans le calcul de ces intérêts.

4-3 : Charges locatives

L'Occupant fera son affaire personnelle des contrats (raccordement, branchements, consommation, abonnement) d'électricité, d'eau, de téléphone, de fibre et de maintenances diverses liées au fonctionnement des équipements et matériels nécessaires à son activité.

4-4 : Impôts

L'Occupant devra seul supporter la charge de tous impôts auxquels sont actuellement ou pourraient éventuellement être assujettis les panneaux photovoltaïques quelles qu'en soient la nature ou l'importance et qui seraient exploités en vertu de la présente convention.

Article 5 – Conditions d'occupation :

L'Occupant s'oblige, sur la base de l'état des lieux contradictoire d'entrée en jouissance, à :

- Prendre la structure accueillant l'équipement (charpente) dans l'état où elle se trouve le jour de la remise, hors modification réalisée par la Métropole TPM, sans pouvoir exiger de sa part de remise en état ou de réparations pendant la durée de la présente convention.
- Renforcer si nécessaire la structure conformément aux notes techniques du ou des bureaux d'études techniques qui sera (ont) sollicité (s) par l'Occupant avant d'entreprendre les travaux. Ces notes techniques seront communiquées à la Métropole TPM dans les 10 jours après leur transmission par le ou les bureaux techniques.
- Maintenir les installations en bon état d'entretien afin de ne pas altérer la solidité et l'étanchéité de l'ouvrage.
- Aviser la Métropole TPM immédiatement et par tout moyen de toutes dépréciations subies par la structure, dont il aurait connaissance quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.
- Ne faire aucune modification fondamentale du bâtiment et des terrains sans l'autorisation expresse préalable et écrite de la Métropole TPM.
- Faire son affaire personnelle de l'exploitation de l'équipement, de manière à ce que la Métropole TPM ne subisse aucun inconvénient et ne puisse être inquiétée pour cette mise à disposition, pour quelque cause que ce soit.
- Faire en sorte que son activité ne perturbe pas la jouissance de la copropriété.
- En cas de fuite provenant de la toiture se déclarant en dehors de tout contexte de catastrophe naturelle, intervenir dans les 48 heures maximum et de procéder à sa réparation dans les 96 heures.
- En cas de fuite entraînée par un dégât important de la toiture successif à une catastrophe naturelle reconnue par la préfecture, à intervenir dans les meilleurs délais et en concertation avec la Métropole TPM pour procéder aux réparations nécessaires.
- Contracter les assurances nécessaires, tant pour les dommages occasionnés au patrimoine du bailleur que pour ceux que l'exécution du bail pourrait occasionner aux tiers.
- Respecter l'ensemble de la réglementation applicable en la matière.

L'Occupant fera son affaire personnelle de l'implantation de locaux techniques ou matériels et de passage de réseaux divers ainsi que des canalisations électriques nécessaires à l'alimentation et à l'exploitation de la centrale photovoltaïque.

Il fera également son affaire son affaire de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux relatives au nettoyage de la centrale photovoltaïque.

Les travaux d'appui, d'accrochage et d'ancrage de la centrale photovoltaïque devront être réalisés conformément aux règles de l'art et après avoir pris soin de faire évaluer leur compatibilité avec les structures portantes par un bureau d'étude. Il devra obtenir l'accord des

autres occupants pour la réalisation des travaux d'implantation de son ouvrage dès lors que ceux-ci sont susceptibles de porter atteinte à leur occupation (exemple : ancrage, travaux de renforcements, etc.).

La présente convention est uniquement domaniale et ne dispense en aucun cas l'Occupant d'obtenir les autres autorisations administratives, notamment au titre de l'urbanisme, de l'environnement, de la réglementation applicable sur les structures photovoltaïques.

L'Occupant est tenu de s'assurer de la mise à jour de tous les certificats et autorisations techniques liés à la présente convention. Ces documents devront être présentés à toute réquisition de l'autorité administrative.

Il sera tenu pour responsable de tout désordre qui pourrait survenir en raison de l'ouvrage implanté et ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité de la Métropole TPM. Il prendra notamment à sa charge tous les dommages liés à un défaut d'étanchéité pour les occupants des niveaux inférieurs.

L'Occupant se conformera strictement aux lois et règlements :

- d'ordre général, mesures de police générale ou spéciale,
- sur les dépôts de matières dangereuses, la sécurité des installations et notamment électriques,
- aux lois relatives à l'hygiène, aux établissements recevant du public et à la sécurité du travail et des installations.
- relatifs à la sécurité du travail et fixant les conditions d'exercice de son activité.

La Métropole ne prenant aucun engagement pour la surveillance des locaux, ne sera pas responsable de vols, cambriolage ou actes délictueux.

Article 6 – Etat des lieux :

Avant l'entrée en jouissance, il sera établi un procès-verbal relatif à l'état des lieux. Contresignés par les deux parties, ces documents seront annexés à la présente convention.

En fin d'occupation, un procès-verbal de constat sera dressé de manière contradictoire. La comparaison des états des lieux initiaux, complémentaires et de départ servira de base à la détermination et au coût des travaux de réfection qui seront à la charge de l'Occupant, chaque fois que les dégradations ne résulteront pas de la vétusté ou de l'utilisation normale des lieux.

Article 7 – Travaux :

L'Occupant ne peut ni procéder à des constructions, installations ou aménagements à caractère immobilier, autres que ceux mentionnés à l'article 1, ni modifier, ni transformer les lieux attribués, sans le consentement préalable et écrit de la Métropole, sans préjudice des autres autorisations éventuellement nécessaires.

La fourniture, la mise en place et le démontage du matériel sont à la charge de l'Occupant qui en aura également l'entretien et en assurera la responsabilité. Il s'oblige à faire procéder à ses frais à tous les contrôles et vérifications, notamment en matière de sécurité des installations, de telle manière que leur utilisation soit compatible avec leur destination définie précédemment.

L'installation et l'exploitation de la centrale photovoltaïque projetée par l'Occupant auront lieu aux charges et conditions suivantes :

La Métropole TPM autorise expressément l'Occupant à réaliser sur la toiture objet des présentes, à tout moment, tous les travaux, aménagements et installations, quels qu'ils soient, que l'Occupant estimerait nécessaires ou utiles à la construction, au raccordement, à la maintenance et à l'exploitation de l'installation photovoltaïque.

Lesdites installations devront être réalisées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant des autorisations d'urbanisme, notamment en vue de la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux.

L'Occupant devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines ou aux autres occupants de l'immeuble.

Il déclare à cet égard que les installations projetées ne requièrent pas d'accès par l'intérieur de l'immeuble et que les occupants ne seront pas appelés à intervenir.

La mise en place de l'équipement sur la charpente sera faite conformément aux prescriptions d'un bureau technique indépendant, portées à la connaissance de l'Autorité Portuaire, et ce afin que soit garantie la solidité de l'entier immeuble et l'étanchéité de la toiture.

Une copie des rapports de l'organisme de contrôle missionné par l'Occupant sera remise à la Métropole TPM sous quinze jours après réception de l'équipement par l'Occupant.

Toute opération ultérieure affectant la solidité du bâtiment ou l'étanchéité de l'ouvrage n'est pas autorisée, sauf accord préalable et écrit de la Métropole, sur présentation par l'Occupant d'un dossier motivé et validé par un bureau technique indépendant.

A titre de condition essentielle et déterminante entre les parties, il est convenu, que :

L'Occupant prend à sa charge :

- La dépose et le retraitement de la couverture amiantée,
- La dépose et le retraitement des parties hautes des bardages amiantés,
- La participation du bailleur à l'opération de désamiantage réside en la mise disposition de locaux vides ou désencombrés de manière à rendre possible un désamiantage par le dessous.
- La participation du bailleur à l'opération de désamiantage réside en la possibilité de placer un platelage complet sous toiture, de manière à rendre possible un désamiantage par le dessus pour la partie des locaux pour laquelle un désamiantage par le dessous s'avèrerait techniquement impossible
- Un désamiantage par le dessus pour la partie des locaux pour laquelle un désamiantage par le dessous s'avèrerait techniquement impossible.

L'Occupant prend en charge, la fourniture et la pose d'une couverture bac acier isolé d'épaisseur 40mm, ou une isolation thermique en sous face correspondant à une isolation équivalente à un bac acier isolé d'épaisseur 40 mm, la fourniture et la pose des lanterneaux de désenfumage, et la réfection ou le remplacement, si nécessaire, des chéneaux dont il conservera la responsabilité et l'entretien sur la durée du bail. Le tout dans le respect des règles techniques en vigueur à ce jour.

L'Occupant fera son affaire personnelle de la demande et de l'obtention de toutes les autorisations, quelle qu'en soit la nature, qui seront nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des équipements ci-dessus visés.

L'Occupant déclare à ce titre, avoir d'ores-et-déjà obtenu toutes les autorisations nécessaires à l'installation de l'équipement, à son raccordement au réseau et à son exploitation, et notamment :

- que les travaux projetés ont été autorisés en vertu de la déclaration préalable visée en l'exposé qui précède,
- avoir reçu l'autorisation du Préfet sur la réalisation de l'installation photovoltaïque, éventuellement nécessaire pour revendre l'énergie produite.

Il est expressément entendu que l'Occupant aura seul qualité de maître d'ouvrage des travaux réalisés dans le cadre de la réalisation de l'équipement.

Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, l'Occupant fera son affaire personnelle de la maîtrise d'œuvre du projet, du choix et de la conduite des entreprises appelées à la mise en place de l'équipement.

L'Occupant sera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la bonne exécution des travaux que pour prononcer la livraison de l'équipement.

Les travaux tant d'installation de l'équipement que de raccordement au Réseau Public devront être réalisés conformément aux règles de l'art et aux prescriptions du permis de construire ou de la déclaration de travaux éventuellement nécessaire et conformément aux règles d'urbanismes applicables.

L'Occupant aura l'obligation de missionner un bureau de contrôle agréé afin de réaliser les études, notes de calcul, conformité des travaux à ces études et aux règlements en vigueur en ce qui concerne les incidences de l'installation sur les structures et l'étanchéité des toitures.

L'Occupant devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit, à l'exception des troubles normaux du chantier.

En cas de désordre causé par l'installation de l'Equipement et les travaux de raccordement au Réseau Public à la toiture, et/ou au contenu du bâtiment, l'Occupant devra assumer le coût de toutes réparations et/ou remplacement nécessaires découlant du désordre susvisé.

La Métropole TPM consent à l'Occupant tous pouvoirs à l'effet de réaliser les équipements et de coordonner la réalisation desdits équipements dans les conditions susvisées et sur le lot objet des présentes, avec possibilité de déléguer ces pouvoirs à tout homme de l'art.

L'Occupant s'oblige à déposer la déclaration d'achèvement et d'effectuer les démarches permettant d'obtenir une attestation de non contestation de la conformité des travaux dès l'achèvement de ceux-ci, et ce auprès de la Mairie.

Il s'oblige à obtenir de l'administration une attestation certifiant la conformité des travaux avec les autorisations d'urbanismes délivrées ou que la déclaration n'a pas été contestée qui devra être communiquée à la Métropole TPM.

Il s'oblige, en vue de l'obtention de ce document, à effectuer toutes les démarches administratives nécessaires et à exécuter, le cas échéant, sous son entière responsabilité et à ses frais, risques et périls, et dans les meilleurs délais, les travaux modificatifs ou complémentaires qui s'avéreraient nécessaires pour parvenir à la délivrance de ladite attestation.

Article 8 – Maintenance des équipements :

L'Occupant s'engage à assurer les travaux d'entretien et maintenance de l'équipement nécessaires, ainsi que le remplacement de tous éléments, de manière à maintenir ces équipements en bon état de fonctionnement pour assurer la production électrique mais également et surtout qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, causer des dommages à l'ensemble immobilier ou en perturber la jouissance.

Pendant toute la durée de la convention, la Métropole TPM s'oblige, à ne pas édifier, installer ou planter quelque édifice, arbre, végétation ou autre qui puisse faire obstacle à l'ensoleillement des panneaux photovoltaïques ou modifier le fonctionnement ou les performances de l'Equipement.

La Métropole TPM autorise l'Occupant à réaliser, à tout moment en cours de la convention, tous travaux, quels qu'ils soient de maintenance, entretien, réparation, amélioration, modernisation, montage et démontage, remplacement, et l'ensemble des travaux accessoires, que l'Occupant estimerait nécessaires ou utiles dans le cadre de l'exploitation de l'installation photovoltaïque.

L'Occupant déclare que les équipements seront entièrement autonomes et fonctionneront sans personnel.

L'Occupant s'engage à maintenir uniquement l'équipement installé par ses soins, ce comprenant la complète étanchéité de la toiture sous l'équipement.

Les dépenses d'entretien et de renforcement des toitures et charpentes seront également à la charge de l'Occupant durant toute la durée du bail.

Article 9 – Responsabilité de l'Occupant :

L'Occupant :

- est responsable civilement et pénalement de tous les contentieux résultant de ses agissements. A ce titre, il est tenu de s'assurer au titre de la Responsabilité Civile du propriétaire pour toutes les conséquences pouvant résulter de ses activités,
- déclare être à jour de ses inscriptions au registre du commerce et de toutes ses déclarations d'employeur,
- est responsable de la totalité des équipements, constructions et occupations diverses installés dans l'emprise du domaine mis à sa disposition. Il est tenu de respecter toutes les réglementations relatives à ces installations.
- déclare expressément renoncer à tout recours de quelque nature que ce soit envers la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Article 10 – Assurances :

L'Occupant fournira dès son entrée dans les lieux, les diverses polices d'assurance à jour et la preuve du règlement des primes afférentes.

Les polices d'assurance souscrites par l'Occupant devront obligatoirement comporter une clause de renonciation à tous recours contre la Métropole Toulon Provence Méditerranée aussi bien de la part de l'Occupant que de celle de ses assureurs et engagement de garantir tous recours susceptibles d'être formés contre la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Préalablement à tous travaux affectant la toiture du bâtiment, l'Occupant devra justifier au bailleur des assurances couvrant toutes les garanties qu'il est tenu de donner en tant que Maître d'Ouvrage, conformément aux dispositions des articles 1792 et 1792-1 à 1792-6 du Code Civil, ainsi que les garanties auxquelles sont tenues les entreprises participant à la construction de l'immeuble prévu.

Il devra également justifier du paiement de toutes les primes d'assurances précitées, sur demande de la Métropole par lettre recommandée avec accusé de réception.

10-1 : Polices d'assurances :

L'Occupant devra souscrire, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant, pendant toute la durée de la présente convention, et pour une somme suffisante :

- la responsabilité civile de l'Occupant, résultant de son activité, des installations de toute nature qu'il aurait réalisées dans l'installation photovoltaïque, et de son personnel,
- les dommages subis par tous les biens immobiliers et mobiliers que l'Occupant aurait construits ou installés dans l'installation photovoltaïque.

L'Occupant assurera, en outre, son personnel contre le risque d'accident dans le cadre de la construction, de l'exploitation, de la maintenance et du démantèlement de l'installation photovoltaïque.

Pour tout projet autorisé de modification ou aménagement des lieux, objets de la présente convention, l'Occupant devra souscrire ou faire souscrire par les entrepreneurs agissant pour son compte, des assurances couvrant leur responsabilité contre les accidents et dommages de toute nature survenant du fait ou à l'occasion des travaux et garantissant le Propriétaire contre tous recours (vibrations, effondrement, détérioration...).

10-2 : Sinistre :

En cas de sinistre, l'Occupant aura l'obligation d'entreprendre sous trois mois après sinistre, réparation des dommages ou reconstitution du bien et d'y affecter toutes les sommes reçues en vertu des polices d'assurance contractées. Passé ce délai, ou si après avoir entrepris les travaux, l'Occupant ne les poursuit pas avec diligence, la Métropole sera fondée à prononcer la résiliation de la présente convention.

10-3 : Indemnisation :

Sauf manquement à ses obligations contractuelles, la Métropole ne pourra en aucun cas être inquiétée au sujet d'un accident ou d'un dommage quelconque survenu au cours de l'occupation accordée par la présente convention.

L'Occupant, en outre, ne pourra prétendre à aucune indemnisation en raison de l'état des dépendances et installations, des troubles et interruptions qu'apporterait éventuellement à son occupation la réalisation de travaux effectués sous la maîtrise d'ouvrage de la Métropole TPM sur les locaux, bâtiments ou terrains à proximité.

L'Occupant, sauf travaux d'urgence, en sera toutefois informé par courrier un mois au moins avant le commencement des travaux. Ce courrier précisera la nature de ces travaux, la date de réalisation, la durée prévisible, les contraintes et restrictions susceptibles (arrêt temporaire d'exploitation, modification des accès, précautions particulières, consignes de sécurité...).

Article 11 – Sort des équipements en fin de convention :

A l'expiration de la présente convention, les installations réalisées par l'Occupant avec l'autorisation de l'Autorité Portuaire deviendront de plein droit l'entière propriété de ce dernier sans indemnité.

La Métropole TPM sera alors libre de faire l'usage qu'il souhaite des installations à charge pour lui d'obtenir les autorisations requises et d'assurer le démantèlement du générateur photovoltaïque à la fin de l'exploitation.

Toutefois, si la Métropole TPM en fait la demande six mois minimum avant la fin de la convention à l'Occupant (sauf dans le cadre d'une résiliation anticipée, auquel cas cette demande devra être concomitante à la résiliation qu'elle soit de l'initiative de l'une ou de l'autre des parties), ce dernier devra au terme du contrat assurer le démontage de l'équipement.

Lors de la remise des installations, l'Occupant remettra le Dossier des Ouvrages Exécutés sous forme de documents papier et de fichiers numériques au moins trois mois avant la date d'expiration du bail.

Seront compilés dans le dossier, les éléments relatifs aux travaux d'étanchéité, aux structures porteuses, à l'installation photovoltaïque (production et transformation du courant), aux travaux de raccordements au réseau public de distribution électrique...

Article 12 – Exécution d'office :

Faute pour l'Occupant de pourvoir à l'entretien de l'équipement, la Métropole TPM pourra procéder ou faire procéder au frais de l'Occupant, à l'exécution d'office des travaux nécessaires au maintien en bon état d'entretien global, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, de l'équipement.

L'exécution d'office, peut intervenir après mise en demeure restée sans effet, notifiée à l'Occupant d'avoir à remédier aux fautes constatées dans un délai d'un mois (1 mois), sauf cas d'urgence dûment constaté par la Métropole TPM, notamment en cas d'infiltration d'eau due à un défaut d'étanchéité de l'équipement.

Article 13 – Clause résolutoire :

En cas de refus ou de retrait des autorisations administratives ou réglementaires nécessaires à l'implantation des équipements techniques visés par les présentes, et dont l'Occupant fait son affaire personnelle, sans que la Métropole puisse être inquiétée, la présente convention sera résolue de plein droit à compter de la date à laquelle la Métropole en aura été informée par lettre recommandée avec accusé réception.

Article 14 – Résiliation de la convention :

La présente convention d'occupation sera résolue de plein droit, après une mise en demeure adressée par la Métropole Toulon Provence Méditerranée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant une durée de 30 jours, en cas de non-respect de l'une des conditions stipulées aux présentes.

Article 15 – Litiges :

Dans l'hypothèse où un différend surviendrait à l'occasion de l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceront de le régler à l'amiable préalablement à toute action devant la juridiction compétente.

A défaut d'accord amiable, le Tribunal Administratif de Toulon sera compétent.

Article 16 – Élection de domicile :

Pour l'exécution de la présente convention les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes et s'engagent à informer l'autre partie de tout changement d'adresse.

Fait à Toulon, le

La Gestionnaire du Syndic de la
Copropropriété de la Zone d'Activités
de Porquerolles

Le Président
de la Métropole Toulon Provence
Méditerranée

Manon CHAPERT

Jean Pierre GIRAN