

CONVENTION D'OCCUPATION DES LOCAUX PRIVÉS ET SES ANNEXES

**Annexe à l'Ordonnance Souveraine n° 8.363
du 23 novembre 2020**

**ANNEXE AU « JOURNAL DE MONACO » N° 8.515
DU 4 DÉCEMBRE 2020**

CONVENTION D'OCCUPATION DE LOCAUX PRIVÉS

Entre

d'une part,

La Société SWE, en sa qualité de titulaire du contrat de concession des réseaux thalasso-thermiques dans le quartier du Larvotto (Réseau du Larvotto) et dans le quartier de la Condamine (Réseau de la Condamine) (ci-après les « **Réseaux thalasso-thermiques** »), conclu avec l'Etat de Monaco le [] (ci-après le « **Concessionnaire** »)

d'autre part,

Les propriétaires, en qualité de propriétaire unique ou de représentant des copropriétaires d'un immeuble desservi par les Réseaux, représenté par [] (ci-après, le « **Propriétaire** »)

En présence de :

La Principauté de Monaco, en sa qualité d'autorité concédante des Réseaux thalasso-thermiques, représentée par [] (ci-après la « **Principauté** »)

PREAMBULE

Dans le cadre de l'objectif ambitieux de diminution de ses émissions de gaz à effet de serre et de développement des énergies renouvelables, le Gouvernement Princier a défini et met en place une démarche de transition énergétique qui repose sur plusieurs axes clairs : l'amélioration de la sobriété énergétique des bâtiments, le développement de la production locale d'énergie renouvelable, et la décarbonisation de l'énergie importée.

A la suite de la décision d'interdire l'usage du fioul pour le chauffage des bâtiments à compter de 2022, l'Etat de Monaco a décidé de lancer une procédure de publicité et de mise en concurrence pour l'attribution d'un contrat de concession portant sur la réalisation et l'exploitation d'un réseau thalasso-thermique dans le quartier du Larvotto, et pour l'exploitation et l'extension du réseau existant dans le quartier de la Condamine.

Au terme de cette procédure de consultation, la Société [] a été désignée Concessionnaire des Réseaux thalasso-thermiques, à compter du [], pour une durée de [].

Les Réseaux comprennent respectivement :

- Un émissaire en mer pour le pompage et le rejet de l'eau de mer ;

- Une station de pompage et d'échange thermique pour réchauffer ou refroidir la boucle d'eau tempérée en fonction des besoins ;
- Une ou des boucles d'eau tempérée qui réchauffent ou refroidissent les thermofrigopompes en fonction des besoins ;
- Des sous-stations avec thermofrigopompes dans les bâtiments raccordés pour assurer la production d'eau chaude de chauffage ou/et la production d'ECS ou/et la production d'eau glacée pour la climatisation.

Le développement de ces réseaux nécessite d'installer des équipements d'exploitation et d'entretien (décrits ci-après) à l'intérieur des immeubles d'habitation alimentés par les Réseaux, dans des locaux aménagés à cet effet (ci-après « les Locaux techniques »).

Compte tenu du caractère privé des propriétés concernées ainsi que de la qualification des équipements concernés, qui sont qualifiables de biens de retour de la concession, il est nécessaire de prévoir les conditions d'accès, de passage et d'occupation des Locaux techniques, situés en propriétés privées.

Les Parties sont convenues de conclure la présente convention afin de formaliser ces conditions d'accès, de passage et d'occupation des Locaux techniques pour les besoins de l'installation, de l'entretien et de la maintenance des Equipements des Réseaux.

Les Equipements, au sens de la présente convention, sont décrits à l'article 4.1

Il est précisé qu'en cas de défaillance du Concessionnaire, de fin normale ou anticipée du contrat de concession, l'Etat de Monaco et/ou tout nouveau Concessionnaire désigné par lui bénéficieront des mêmes droits et obligations que le Concessionnaire, tels que décrits par la présente convention. Ainsi, toute référence faite dans la présente convention au Concessionnaire s'entend comme faisant également référence à l'Etat de Monaco et/ou tout nouveau concessionnaire.

Article 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de permettre le droit d'accès, le passage et l'occupation des locaux visés à l'Article 2 - de la présente convention (les « Locaux techniques ») par le personnel du Concessionnaire et/ou de l'Etat de Monaco, rendus nécessaires aux fins de bonne exécution de la concession des réseaux thalasso-thermiques de la Condamine et du Larvotto.

La présente convention implique l'octroi de droits d'accès, de passage et d'occupation des Locaux techniques consentis au Concessionnaire et ses sous-traitants dans les conditions de la présente convention, pour les besoins de l'installation, de l'exploitation, de l'entretien et de la maintenance des Equipements nécessaires au fonctionnement des Réseaux.

Article 2 - IDENTIFICATION DES LOCAUX TECHNIQUES

Les propriétés suivantes sont concernées par l'installation des équipements des Réseaux prévus à la présente convention :

Section	Numéro	Lots	Propriétaires	Surface, Accessibilité et Particularités éventuelles des Locaux

Un plan des locaux est annexé.

Ces propriétés ensembles sont dénommées les « **Locaux techniques** ».

Le Propriétaire déclare que les locaux désignés ci-avant lui appartiennent et qu'ils ne font pas déjà l'objet de droits consentis à des personnes tierces. Ces Locaux techniques sont en bon état d'entretien, permettent l'installation et le bon fonctionnement des Equipements.

Article 3 - DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES

Article 3.1. – Propriété des Locaux techniques

Nonobstant les droits consentis au titre de la présente convention, le Propriétaire conserve la propriété et l'accès aux Locaux à l'intérieur desquels sont installés les Equipements nécessaires au fonctionnement des Réseaux. Le Propriétaire doit fournir et maintenir le clos couvert dudit local en bon état, notamment le gros œuvre, l'étanchéité.

Le Propriétaire s'interdit toutefois, dans l'emprise des Locaux techniques visés à la présente convention, de faire des constructions, destructions, modifications (ci-après « les Interventions ») sans en avoir au préalable informé le Concessionnaire dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours calendaires.

Dans l'hypothèse dans laquelle les Interventions sont susceptibles d'affecter les Equipements, le Propriétaire en informe le Concessionnaire dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours calendaires. Les Interventions sont réalisées d'un commun accord entre les Parties. Les coûts afférents de protection et/ou déplacement des Equipements seront à la charge exclusive du Propriétaire.

De même, le Propriétaire s'interdit de faire toute construction, destruction, modification (« les Interventions ») qui aurait pour effet de perturber ou d'interdire le passage et l'accès du Concessionnaire aux Locaux techniques, sans en avoir au préalable informé le Concessionnaire dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours calendaires. Les Interventions sont réalisées d'un commun accord entre les Parties.

En tout état de cause, le Propriétaire doit prendre toutes dispositions pour ne pas faire obstacle aux interventions du Concessionnaire.

Le Propriétaire ne pourra également aucunement intervenir sur les Equipements installés par le Concessionnaire. Dans le cas où il constaterait un dysfonctionnement sur les Equipements, le Propriétaire en informera le Concessionnaire aux fins d'intervention par ce dernier.

Réciproquement, le Concessionnaire fait ses meilleurs efforts pour ne pas occasionner de gêne pour les résidents de l'immeuble et ne pas perturber l'entretien et la maintenance des installations communes par le personnel de l'immeuble et les autres prestataires techniques.

Dans l'hypothèse où le Propriétaire se voit contraint, au cours de l'exécution de la présente Convention, de substituer un autre local au Local technique, il en informe le Concessionnaire avec un délai préalable de six (6) mois.

Le local de substitution devra présenter des caractéristiques techniques qui permettent l'installation et le fonctionnement des Equipements. Les travaux rendus nécessaires par cette décision du Propriétaire seront à sa charge exclusive.

Article 3.2. – Conditions d'accès et d'occupation des Locaux techniques

Le Propriétaire reconnaît au Concessionnaire le droit :

- De passage permettant d'arriver aux Locaux techniques depuis l'entrée de leur propriété, suffisant pour permettre l'installation des Equipements, ainsi que leur entretien et leur maintenance ;

- D'accès permanent aux Locaux techniques, en leur donnant les clés ou autre outil permettant l'accès à ces locaux, y compris en cas d'urgence, dans le respect des modalités spécifiques d'accès aux Locaux techniques le cas échéant ;
- D'occupation des Locaux techniques et notamment d'y installer tout équipement nécessaire à l'exploitation de la concession des Réseaux directement lié au service de l'immeuble.

Au maximum quinze (15) jours calendaires après l'entrée en vigueur de la présente Convention, le Concessionnaire et le Propriétaire organisent un constat contradictoire de l'état du Local Technique, qui fait l'objet d'un Procès-Verbal.

Sauf stipulation expresse contraire dans le Procès-Verbal, le Concessionnaire prend le Local Technique dans l'état où il se trouve et fait son affaire des aménagements nécessaires à l'installation des Equipements. Un dossier technique complet (schéma d'installation...) des Equipements est annexé audit Procès-Verbal.

A cette occasion, le Propriétaire remet au Concessionnaire un exemplaire du règlement de copropriété ou du règlement intérieur applicable. Le règlement de copropriété ou le règlement intérieur applicable est annexé à la présente convention. Il communique, le cas échéant, toute modification du règlement au cours de l'exécution de la présente Convention.

Le Concessionnaire est tenu de respecter les prescriptions du règlement de copropriété ou du règlement intérieur de l'immeuble.

Les conditions d'accès aux réseaux fluides et électriques cheminant dans la copropriété sont stipulées, le cas échéant, dans la « convention de passage de réseaux de distribution publique dans un domaine privé » annexée au présent document.

Article 4 – DROITS ET OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE

Article 4.1. – Installation des Equipements

Les Equipements à installer par le Concessionnaire sont les suivants :

- une ou plusieurs pompes à chaleur ;
- les panoplies hydrauliques comprenant en fonction des installations :
 - Les tuyauteries,
 - Les vannes de régulation, d'arrêt et d'isolement,

- Les bouteilles de découplage,
- Les pompes de circulation...
- Les armoires électriques d'alimentation des équipements et les armoires de régulation,
- Le comptage comprenant en fonction des installations un compteur de calories ou/et un compteur de frigories ou/et un compteur d'ECS.

Il est précisé que les installations secondaires en aval du Circuit Primaire tel que défini dans le cahier des charges, ainsi que leurs mises en conformité sont à la charge du Propriétaire (ventilation, pompes de relevage, serrurerie...).

Article 4.2. – Travaux

Le Concessionnaire est autorisé à réaliser les travaux sans nuisance nécessaires à l'installation, à l'entretien et à la maintenance des Equipements.

Les travaux lourds seront autorisés, sous réserve d'en informer le Propriétaire avec un préavis minimum de trente (30) jours calendaires. En cas d'urgence, et en fonction de la situation, ce délai est réduit. Les travaux sont réalisés d'un commun accord avec le Propriétaire.

Avant le commencement de travaux lourds d'installation, d'entretien ou de renouvellement, le Propriétaire est invité à l'établissement d'un état des lieux contradictoires des Locaux techniques.

Le Concessionnaire fait son affaire des demandes réglementaires et autorisations administratives inhérentes à l'installation des équipements et aux aménagements nécessaires à cette installation (autorisation de construire, contrôle technique, commission de sécurité...) et les assume financièrement.

Le Concessionnaire est tenu de respecter les prescriptions du règlement de copropriété ou du règlement intérieur de l'immeuble pour la réalisation de ces travaux.

Article 4.3. - Entretien, maintenance, remplacement et gestion des Equipements

Le Concessionnaire s'engage vis-à-vis du propriétaire à prendre à sa charge les dépenses relatives à l'entretien et la maintenance des Equipements nécessaires au fonctionnement des Réseaux.

Les Equipements constituent des biens de retour au sens du Contrat de concession. Ils reviennent gratuitement à l'Etat de Monaco à la fin dudit Contrat. Pendant la durée du Contrat de concession, le Concessionnaire dispose de tous les droits et obligations du propriétaire sur les Equipements, à l'exception du droit d'en disposer, ou de les céder.

Article 4.4. – Accès à l'électricité

Le Propriétaire autorise par la présente le Concessionnaire à prendre en son nom propre un abonnement électrique et de faire procéder à ses frais au raccordement électrique et mise en place des installations de protection et de comptage nécessaires. L'éventuel cheminement des câbles dans l'immeuble sera réalisé après accord préalable du Propriétaire.

Article 5 - ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE

La présente convention entre en vigueur à compter de la date de sa notification à chacune des Parties.

La présente convention est conclue pour une durée égale au Contrat d'abonnement signé entre le Concessionnaire et le Propriétaire avec les mêmes conditions de reconduction et de résiliation. Les Parties prévoient de prolonger la présente Convention pour les besoins de l'exploitation des Réseaux, au titre de la continuité de service.

Les Parties se réunissent au plus tard un (1) an avant l'issue de la période mentionnée au paragraphe précédent, afin d'envisager la poursuite de la convention ou, le cas échéant, le sort des équipements nécessaires au fonctionnement des Réseaux.

Article 6 - DISPOSITIONS FINANCIÈRES

La présente convention est conclue à titre gratuit.

L'installation, l'entretien, le renouvellement et la gestion des Equipements se font aux frais du Concessionnaire.

Article 7 - RESPONSABILITÉS

Le Concessionnaire sera responsable de tous les dommages qui résulteraient de l'occupation du local et/ou de ses interventions, causés par son fait ou par l'installation, l'entretien et l'exploitation des équipements.

Le Propriétaire est responsable de tous dommages causés aux Equipements et résultant de son fait.

Préalablement au commencement de l'installation des Equipements, le Concessionnaire contracte les assurances nécessaires auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et agréée en Principauté de Monaco pour couvrir les dommages éventuels et en justifie à première demande du Propriétaire.

Article 8 - RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS

Dans la mesure du possible, les Parties s'efforceront de régler à l'amiable les éventuels différends qui pourraient naître quant à l'application ou à l'interprétation du Contrat.

A défaut de règlement amiable dans un délai de 45 jours à compter de la réception de la demande de règlement amiable par chacune des Parties concernées, les Parties sont libres de saisir le Tribunal de Première Instance de Monaco, qui a compétence exclusive, avec application de la seule loi monégasque.

Limites de prestations Concessionnaire/propriétaire

Sous station	
Raccordement sur boucle	
Réseau eau tempérée	Inclus Droits de Raccordement pour les immeubles inscrits au programme de premier établissement
Robinetterie	

Équipement techniques sous-station (si nécessaire)	
Études conception	Inclus Droits de Raccordement
Dépose et inertage des installations non réutilisés	
Inertage cuve fioul	
Thermofrigopompes	
Échangeurs thermiques	
Stockage tampon	
Pompes de circulation	
Raccordements	
Comptage	
Traitement d'eau désembouage	
Équipements de régulation	
Électricité	
Continuité de service	
Dépose cuve fioul	Charges propriétaire
Désamiantage des installations pré existantes	
Aménagement de la sous-station (si nécessaire)	

Isolation acoustique sous-station	Inclus Droits de raccordement
Mise en conformité ventilation sous-station	
Mise en conformité incendie sous-station	Charges propriétaire
Désamiantage sous-station	

Poste de transformation	
Alimentation électrique avec création poste transformation	
Raccordement au réseau HT public	Inclus Droits de raccordement
Transformateur et autres installations électriques	
Isolation acoustique (sur local existant)	
Mise en conformité ventilation (sur local existant)	
Génie civil	

Article 9 – ANNEXES

1. Plans d'accès aux locaux techniques
2. Règlement de copropriété
3. Convention de passage de réseaux de distribution publique dans un domaine privé
4. [si nécessaire] Convention de mise à disposition d'un local adéquat pour un poste de transformation électrique

Le Propriétaire **Le Concessionnaire**

La Principauté de Monaco

ANNEXE À LA CONVENTION D'OCCUPATION DE LOCAUX PRIVÉS

Entre

d'une part,

La Société SWE, en sa qualité de titulaire du contrat de concession des réseaux thalassothermiques dans le quartier du Larvotto (Réseau du Larvotto) et dans le quartier de la Condamine (Réseau de la Condamine) (ci-après les « **Réseaux thalassothermiques** »), conclu avec l'Etat de Monaco le [] (ci-après le « **Concessionnaire** »)

d'autre part,

Les propriétaires, en qualité de propriétaire unique ou de représentant des copropriétaires de l'immeuble [], sis au [] à Monaco et desservi par les Réseaux, représenté par [] (ci-après, le « **Propriétaire** »)

En présence de :

La Principauté de Monaco, en sa qualité d'autorité concédante des Réseaux thalassothermiques, représentée par [] (ci-après la « **Principauté** »)

ARTICLE PREMIER

La présente convention est une annexe de la « convention d'occupation de locaux privés », signée par les parties dans le cadre du Cahier des Charges pour la concession du Service Public de la Boucle Thalassothermique de la Condamine et du Larvotto sur le territoire de la Principauté de Monaco. La « convention d'occupation de locaux privés » définit les Equipements nécessaires au fonctionnement des Réseaux pour desservir en chaud et/ou en froid le bâtiment ; elle précise les droits d'accès, de passage et d'occupation des Locaux techniques consentis au Concessionnaire et ses sous-traitants pour les besoins de l'installation, de l'exploitation, de l'entretien et de la maintenance desdits Equipements.

La présente convention a pour objet de permettre le passage et l'installation des canalisations hydrauliques, électriques, et de télécommunications nécessaires au fonctionnement des Equipements ; ainsi que le droit d'accès à celles-ci par le personnel du Concessionnaire et/ou de l'Etat de Monaco, rendus nécessaires aux fins de bonne exécution de la concession des réseaux thalassothermiques de la Condamine et du Larvotto.

ARTICLE II

Le Propriétaire met à disposition du concessionnaire, à titre gratuit, les emplacements nécessaires aux cheminements des réseaux de la boucle thalassothermique et des câbles électriques associés tels qu'ils figurent sur les plans XXXX ci-annexés.

Ces emplacements doivent être situés dans des endroits communs, dans des conditions telles que le personnel du Concessionnaire puisse avoir accès aux installations en permanence et y effectuer convenablement leurs travaux et leurs contrôles.

Les canalisations qui traversent des parties privatives d'un tiers, précisées sur les plans susvisés, doivent de préférence pouvoir être retirées et remplacées sans que le personnel du Concessionnaire n'ait à pénétrer dans ces parties privatives.

La copropriété s'engage à ne pas construire ou implanter, même à titre provisoire, un ouvrage de quelque nature que ce soit sur la partie enterrée de ces canalisations, telle que précisée sur les plans susvisés.

ARTICLE III

Toute modification de tracé des canalisations du fait du Propriétaire sera à la charge de ce dernier.

ARTICLE IV

Le Propriétaire s'engage à porter la présente Convention à l'ensemble des tiers qui auraient à en connaître et à en faire état dans tous les actes relatifs à l'immeuble.

—————

**CONVENTION DE MISE À
DISPOSITION D'UN LOCAL ADÉQUAT
(*)**

**POUR UN POSTE DE
TRANSFORMATION ÉLECTRIQUE**

Entre

d'une part,

La Société SWE, en sa qualité de titulaire du contrat de concession des réseaux thalassothermiques dans le quartier du Larvotto (Réseau du Larvotto) et dans le quartier de la Condamine (Réseau de la Condamine) (ci-après les « **Réseaux thalassothermiques** »), conclu avec l'Etat de Monaco le [] (ci-après le « **Concessionnaire** »)

d'autre part,

Les propriétaires, en qualité de propriétaire unique ou de représentant des copropriétaires du local mis à disposition pour un poste de transformation électrique dans l'immeuble [], sis au [] à Monaco représenté par [] (ci-après, le « **Propriétaire** »)

En présence de :

La Principauté de Monaco, en sa qualité d'autorité concédante des Réseaux thalassothermiques, représentée par [] (ci-après la « **Principauté** »)

ARTICLE PREMIER

La présente convention est une annexe de la « convention d'occupation de locaux privés », signée par le Concessionnaire et XXXXXX dans le cadre du Cahier des Charges pour la concession du Service Public de la Boucle Thalassothermique de la Condamine et du Larvotto sur le territoire de la Principauté de Monaco. La « convention d'occupation de locaux privés » définit les Equipements nécessaires au fonctionnement des Réseaux pour desservir en chaud et/ou en froid le bâtiment ; elle précise les droits d'accès, de passage et d'occupation des Locaux techniques consentis au Concessionnaire et ses sous-traitants pour les besoins de l'installation, de l'exploitation, de l'entretien et de la maintenance desdits Equipements.

La présente convention a pour objet de préciser les conditions de mise à disposition d'un local adéquat pour abriter un poste de transformation électrique d'une puissance suffisante au fonctionnement des Equipements ; ainsi que le droit d'accès à ce local par le personnel du Concessionnaire et/ou de l'Etat de Monaco, rendus nécessaires aux fins de bonne exécution de la concession des réseaux thalassothermiques de la Condamine et du Larvotto.

ARTICLE II

Le Propriétaire met à la disposition du Concessionnaire, à titre gratuit, un local adéquat (*) d'une superficie hors œuvre de XXXX m², situé XXXX, accessible depuis XXXX et tel qu'il figure aux plans ci-annexés.

Le Propriétaire conserve la propriété dudit local et assume les charges correspondantes. Le Propriétaire doit fournir et maintenir le clos couvert dudit local en bon état, notamment le gros œuvre, l'étanchéité.

Ce local adéquat (*) est destiné à alimenter électriquement les Equipements spécifiés dans la « convention d'occupation de locaux privés » susvisée.

Les matériels et équipements du poste font partie de la concession des réseaux thalassothermiques de la Condamine et du Larvotto et, à ce titre, seront entretenus et renouvelés par le Concessionnaire.

(*) Local adéquat : Local destiné à abriter les équipements d'un poste de transformation HTA/BT d'électricité, réalisé conformément aux réglementations en vigueur, aux normes de l'Union Technique de l'Électricité et répondant aux caractéristiques techniques qui ont prévalu lors de sa construction.

ARTICLE III

Conformément aux normes de l'Union Technique de l'Électricité, en vue de l'équipement, de l'exploitation

et des travaux de maintenance de ce poste, sont attribués au Concessionnaire par le Propriétaire tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ces opérations, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ce poste, toutes canalisations de raccordement au réseau électrique, de faire accéder depuis la voie publique, à tout moment et sans franchissement d'accès contrôlé, son personnel et celui de ses sous-traitants aux canalisations et au local en cause, et de disposer dans les mêmes conditions des dégagements et accès permettant le passage du matériel.

ARTICLE IV

Les présentes stipulations seront à la diligence du Propriétaire, obligatoirement intégrées dans le Cahier des Charges ou dans le règlement de copropriété, ainsi que dans les actes de vente et plus généralement dans tous les actes de dispositions.



imprimé sur papier recyclé

IMPRIMERIE GRAPHIC SERVICE
GS COMMUNICATION S.A.M. MONACO

