

Délibération n°230016

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 3 avril 2023

L'an deux mille vingt-trois, le trois avril, à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de LE SEQUESTRE étant assemblé en session ordinaire, à la mairie du Séquestre, après convocation légale, sous la présidence de M. POUJADE Gérard, Maire.

Étaient présents : Gérard POUJADE, Agnès BRU, Marie-Thérèse FRAYSSINET, Alexis BRU, Florence PORTRA, Jean-Marc NADAL, Stéphanie ALVERNHE, Jean-Pierre DEMNI, Sophie GRIMAUD ESCORISA, Bruno VICTORIA, Audrey FOULQUIER, Aurélien MAZZONI, Céline TAFELSKI, Michel CUPOLI

Absents : Jean-Charles BALARDY (pouvoir donné à Bruno VICTORIA), Viviane DUBOIS (pouvoir donné à Alexis BRU), Pascale KHAMNOUTHAY (pouvoir donné à Gérard POUJADE), Jean-Pierre TORAN (pouvoir donné à Jean-Pierre DEMNI), Jennifer RENAUDIN (pouvoir donné à Florence PORTRA)

Secrétaire de séance : Stéphanie ALVERNHE

Date de la Convocation : le 28/03/2023 Date d’Affichage : le 28/03/2023
Date de mise en ligne de la délibération : le 05/04/2023

Nombre de Conseillers : 19	Abstentions : 0
Présents : 14	Vote pour : 19
Votants : 19	Vote contre : 0

Objet de la délibération :

PROJET D’EXTENSION DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE EN AUTOCONSOMMATION ENERCOOP : SIGNATURE D’UNE PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Monsieur le Maire rappelle que la société ENERCOOP a installé, sur une parcelle appartenant à la commune du Séquestre mais située sur le territoire de Carlus, un parc solaire en autoconsommation collective mis en service le 14 mars 2022 (mise en service de l’opération d’autoconsommation collective : 1^{er} mai 2022). L’énergie produite est vendue directement par la coopérative à des consommateurs situés à moins de 2 km de l’installation. La commune en bénéficie pour la plupart de ses bâtiments publics : école, cantine, centre de loisirs, mairie, complexe (le Quartz, les ateliers municipaux et le stade étant en dehors du périmètre des 2 km).

Cette centrale de 5 000 m² environ a une puissance d’environ 250 kwc et une production estimée de 325 MWh, soit la consommation d’environ 250 personnes (hors chauffage et eau chaude sanitaire).

Face à la réussite de cette initiative et afin de permettre à davantage de particuliers de se connecter et de bénéficier ainsi d’une électricité produite localement, ENERCOOP a proposé à la commune une extension de la centrale, en continuité de l’existante, sur les parcelles B1030, B1035 et B1032, sur une surface d’environ 5 000 m² supplémentaire et pour une puissance estimée de 280 Kwc.

Il vous est proposé de signer la promesse de bail, annexée à la présente délibération, qui prévoit une mise à disposition des terrains pour une durée de 30 ans renouvelable pour une durée supplémentaire de 10 ans maximum, et pour un loyer de 500 € par an.

Le CONSEIL MUNICIPAL,

Vu la délibération n°190029 du 17 juin 2019 par laquelle le conseil municipal a décidé de lancer des études pour connaître le potentiel d’implantation de centrales photovoltaïques sur bâtiments et espaces publics communaux.

VU le projet de promesse de bail annexé à la présente délibération

Et après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** le projet de promesse de bail emphytéotique avec ENERCOOP en vue de la construction d'un parc solaire,
- **DONNE POUVOIR** à Monsieur le Maire pour signer la dite convention.

*Certifié conforme au registre.
Fait à LE SEQUESTRE, le 3 avril 2023*

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en Préfecture ou de sa publication/notification.

**Le Maire,
Gérard POUJADE**



**La secrétaire de séance,
Stéphanie ALVERNHE**

PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE EN VUE DE LA CONSTRUCTION
D'UN PARC SOLAIRE

Entre d'une part :

SCIC SA à capital variable dont le siège social est situé au 26-28 rue Marie Magné; 31300 toulouse, la société SCIC SA à capital variable immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 809 762 511 et représentée par Nelly Techine Directrice Générale.

Ci dessous nommé le « PRENEUR »

Et d'autre part :

La commune de Le Sequestre (81990), Place Jules-Ferry, représentée par son maire Monsieur Gérard POUJADE.

Ci dessous nommé le « PROPRIÉTAIRE »

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : Objet

Le PROPRIÉTAIRE met à disposition exclusive du PRENEUR, qui accepte, le terrain sur la commune de CARLUS dont les parcelles cadastrales sont listés en Annexe 1, dans l'état où il se trouve au moment de la signature de la présente promesse de bail, et aux fins qu'il y soit étudié l'aménagement d'un parc solaire, et le cas échéant sa construction. Le droit d'accès aux terrains objet de la présente promesse est parti de la présente promesse de bail.

Dans le cas où des baux seraient en cours sur les Parcelles, le PROPRIÉTAIRE s'engage à résilier les baux en cours sur la superficie délimitée par le géomètre nécessaire à l'implantation du parc solaire, qui comprendra de manière exhaustive les éléments suivants :

- La sécurisation du site
- Les chemins d'accès
- Les structures directement ancrées au sol ou fixées à des éléments posés au sol
- Le système d'intégration et les modules photovoltaïques
- Les appareils électriques nécessaires au fonctionnement du parc solaire (câblage, onduleurs, boîtiers de découplage et de livraison...) ainsi que le raccordement jusqu'au réseau public de distribution d'électricité.

ARTICLE 2 : Déclaration des Parties

Le PRENEUR déclare et garantit au PROPRIÉTAIRE :

- que sa comparution est exacte,
- avoir qualité pour consentir seul le Bail objet de la présente promesse,
- ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, et n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que rien dans leur situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du Bail Emphytéotique, ou à en remettre en cause la validité.

Le PROPRIÉTAIRE déclare et garantit au PRENEUR :

- que sa comparution est exacte,
- avoir qualité pour consentir seul le Bail objet de la présente promesse,
- ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, et n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que rien dans leur situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du Bail Emphytéotique, ou à en remettre en cause la validité.
- que l'Emplacement Loué et ses accessoires sont libres de toutes locations, de tout droit au profit des tiers et de toute servitude administrative,
- qu'aucune servitude, susceptible de porter atteinte aux droits issus de la présente promesse de Bail, ne grève les Parcelles,

- qu'aucun vice ni défaut de conformité n'affectent les Parcelles
- que les Parcelles n'ont pas fait ni ne font l'objet d'une activité connue pouvant présenter des risques au bon fonctionnement du parc solaire,
- que les Parcelles ne font pas l'objet, tant en demande qu'en défense, d'une procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, etc.) et ne sont pas susceptibles de donner lieu à une telle procédure,
- que, à sa connaissance, aucun sinistre susceptible d'empêcher la réalisation du projet de parc solaire n'a jamais été déclaré sur les Parcelles
- que, à sa connaissance, d'une façon générale, les Parcelles sont libres de tous obstacles factuels, légaux, administratifs et conventionnels pouvant empêcher ou compliquer la réalisation du projet de parc solaire et faire obstacle de la libre jouissance de l'Emplacement Loué par le Bénéficiaire.

ARTICLE 3 : Campagne de mesures

Afin de valider éventuellement le potentiel solaire du site retenu, l'installation par le PRENEUR d'une installation de mesure est autorisée .

ARTICLE 4 : Travaux d'aménagement et de construction du parc

Les travaux d'aménagement et de construction nécessaires à l'utilisation des lieux sont à la charge du PRENEUR. La présente promesse de bail constitue d'ores et déjà une autorisation de principe sur la réalisation de ces travaux. Le PRENEUR s'engage à informer régulièrement le PROPRIÉTAIRE sur l'avancement des procédures administratives.

Le PRENEUR s'engage par avance à faire appel de préférence, et dans la mesure du possible, à des compétences locales pour la réalisation des travaux d'aménagement et de construction.

ARTICLE 5 : Durée et validité de la promesse de bail – Bail définitif

La présente promesse de bail couvre une période allant du jour de sa signature, jusqu'au jour de la signature du bail définitif.

Pendant cette période d'une durée maximale de trois (3) ans, le PROPRIÉTAIRE s'engage à réserver les dits terrains pour le PRENEUR.

Dans le cas normal où le PRENEUR a pu obtenir toutes les autorisations pour construire le projet, les Parties signent un bail définitif dont les clauses respectent celles de la présente promesse. Le bail est d'effet immédiat et comporte une clause de différé de loyer de trois mois pour rapprocher la date de paiement du loyer de la date de mise en service.

Si par contre, le PRENEUR n'a pas pu obtenir toutes les autorisations pour construire le projet dans le délai de 3 ans à compter de la signature de la présente promesse, pour toute raison que ce soit et dont la responsabilité n'incomberait pas au PROPRIÉTAIRE, celui-ci sera délié de tout engagement vis-à-vis du PRENEUR. Ce dernier pourra demander une éventuelle prolongation, dans ce cas un avenant à la présente convention devra alors être signé entre les deux parties.

ARTICLE 6 : Objet du Bail définitif

Le Bail objet de la présente Promesse sera consenti aux fins d'installation sur l'emplacement loué de l'équipement constitutif du parc solaire tel que défini en Article 1. En tant qu'accessoire du Bail et pour la durée de celui-ci, le PRENEUR bénéficiera de tout droit de passage, intérieur et extérieur, nécessaire au raccordement du parc solaire ainsi que tous les accessoires strictement nécessaires à l'exploitation du parc solaire.

Le PROPRIÉTAIRE s'engage à consentir toute servitude nécessaire à l'installation et l'exploitation par le PRENEUR.

ARTICLE 7 : Durée du bail définitif

La date de prise d'effet du bail définitif est fixée à la date du jour du début des travaux de construction du parc.

La durée du bail définitif est fixée à 30 (trente) ans. Toutefois, à la demande du PRENEUR et sur accord du PROPRIÉTAIRE, le Bail pourra être renouvelé deux (2) fois pour une durée de cinq (5) ans à chaque fois, soit une durée totale de dix (10) années.

ARTICLE 8 : Loyers, et formule de révision, taxes

Le PRENEUR, ou la société propriétaire de la centrale, versera au PROPRIÉTAIRE au titre du bail définitif, dès la mise en service de la centrale ou au plus tard au terme du délai de trois mois stipulé à l'article 5, un loyer annuel tel que défini en Annexe 2. Les loyers seront payés au PROPRIÉTAIRE annuellement au 1^{er} février de l'année due.

Le loyer sera révisé à chaque date anniversaire, pour l'année à venir. La formule de révision annuelle est définie en Annexe 2.

L'ensemble les impôts, contributions, taxes, redevances

ARTICLE 9 : Entretien des installations, issue du bail et remise en état des lieux

Le preneur, ou la société propriétaire de la centrale, s'engage à entretenir et à maintenir en état à leurs frais le terrain de façon à ce qu'il convienne toujours parfaitement à l'usage auquel il était destiné initialement, sans pour autant se substituer au propriétaire pour ce qui est des exigences réglementaires liées au site.

A l'issue du bail, le propriétaire pourra choisir entre ces 2 options :

- 1) Le preneur, ou la société propriétaire de la centrale, doit assurer le démantèlement de l'installation et la remise en état du site à ses frais.
- 2) Le preneur, ou la société propriétaire de la centrale, cède au propriétaire à titre gratuit l'installation photovoltaïque initiale en état de fonctionnement normal.

Dans tous les cas, le propriétaire informera le preneur de son choix par lettre recommandée 12 mois avant la date d'échéance du bail. A défaut, Le preneur doit assurer le démantèlement de l'installation et la remise en état du site.

Si le propriétaire décide de récupérer les équipements photovoltaïques, l'ensemble des risques et charges liés aux équipements lui sont également transférés (entretien, assurances, etc.).

Enfin, Le propriétaire et le preneur, ou la société propriétaire de la centrale, pourront aussi conclure d'un commun accord un nouveau bail emphytéotique pour permettre au preneur de maintenir une activité de production d'électricité

ARTICLE 10 : Vente des terrains

Dans le cas où le PROPRIÉTAIRE souhaiterait vendre les terrains concernés par la centrale, il s'engage à faire respecter par l'acquéreur l'intégralité des clauses de la présente promesse de bail ou du bail définitif.

Le PRENEUR ou le propriétaire de la centrale pourront éventuellement faire une proposition de rachat. À conditions équivalentes, la proposition de rachat du PRENEUR ou du propriétaire de la centrale sera retenue en priorité par le PROPRIÉTAIRE.

ARTICLE 11 : Cession - Transmission

Le PRENEUR se réserve le droit de céder la présente promesse de Bail et/ou le futur Bail définitif, à une société de son choix, ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport seront tenus envers le PROPRIÉTAIRE à l'exécution de toutes les clauses et conditions de la promesse de Bail ou du Bail définitif.

Ce contrat engage les parties signataires ainsi que leurs héritiers et successeurs de droit de manière solidaire et indivisible.

ARTICLE 12 : Responsabilités

Le PRENEUR ou le propriétaire de la centrale est, et demeure, le seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Une assurance sera contractée en ce sens.

ARTICLE 13 : Résiliation

En cas de non respect par l'une ou l'autre des parties de ses obligations contractuelles, l'autre partie pourra résilier la présente promesse de bail ou le bail définitif par lettre recommandée avec accusé de réception six mois après mise en demeure restée sans effet.

En cas de rupture unilatérale de la présente promesse de bail ou du bail définitif par le PROPRIÉTAIRE, c'est-à-dire lorsqu'il ne pourra être démontré par le PROPRIÉTAIRE que le PRENEUR ou le propriétaire de la centrale n'a pas respecté ses engagements, le PROPRIÉTAIRE s'engage à rembourser au PRENEUR ou au propriétaire de la centrale l'intégralité des frais engagés et du manque à gagner au jour de la rupture liés à ce parc solaire.

En cas de rupture unilatérale de la présente promesse de bail ou du bail définitif par le PRENEUR, c'est-à-dire lorsqu'il ne pourra être démontré par le PRENEUR ou le propriétaire de la centrale que le PROPRIÉTAIRE n'a pas respecté ses engagements, le PRENEUR s'engage à assurer le démantèlement de l'installation et la remise en état du site.

ARTICLE 12 : Attribution de compétences

Toute difficulté relative à l'application de la présente promesse de bail ou du bail définitif sera soumise à défaut d'accord amiable au Tribunal de Commerce d'Albi auquel les parties attribuent compétences.

Cette clause d'élection de compétences, par accord express des parties, s'applique même en cas de référé.

ARTICLE 13 : Frais

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et du bail, s'il se réalise, seront supportés par le PRENEUR.

Fait en 2 exemplaires

A

Le

Par délégation
de Nelly Tedime
directrice générale
Zucien Blanc



ENERCOOP MIDI-PYRENEES
26-28 rue Marie Magné - 31300 Toulouse
Société Coopérative d'intérêt Collectif capital variable
RCS Toulouse - Siret: 809 752 511 00016 - APE 3511Z

ANNEXE 1 - Parcelles

Section	Parcelle	Lieu-dit	Hectares	Ares	Centiares
B	1032	Pousse-Pisse	1	19	65
B	1035	Pousse-Pisse		45	63
B	1030	Pousse-Pisse		8	20

ANNEXE 2 – Loyer et formule de révision

Loyer : 500 € /an

Formule de révision :

$$LN = LN-1 * (1 + 0,2*\text{taux variation IPC})$$

Avec

- *Si taux variation IPC < 1, alors de LN = LN-1 ;*
- *LN = loyer annuel révisé à payer ;*
- *LN-1 = loyer révisé payé l'année dernière ;*
- *Taux variation IPC (inflation) = reprend le taux de variation de l'INSEE de l'année, ou N-1 si celui de l'année n'est pas disponible au moment de l'exigibilité du loyer ;*