

République Française
Département du Vaucluse

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE VAUGINES
17/2025**

Objet : Autorisation de signature d'une promesse de bail emphytéotique avec SOLVEO ENERGIES

SEANCE VENDREDI 28 MARS 2025

L'an deux mille vingt cinq

Le 28 mars à 19 heures

Se sont réunis les membres du conseil municipal, en session ordinaire du mois de mars sous la présidence de Madame Frédérique ANGELETTI, maire,

Sur la convocation qui leur a été adressée par elle le 21 mars 2025 par courrier électronique

Étaient présents :

Frédérique ANGELETTI, Philippe AUPHAN, Gérard BLANC, Hélène CHAULLIER, Jacques LAURELUT, Corinne LE BRUN FREDDI, Bruno MAURIZOT, Serge NARDIN, David PACIOTTI, Nadia PELLEGRIN, Jean-Jacques SEUTIN, Christelle THIEBAULT

Absents excusés :

Pierre ALAMELLE pouvoir à Bruno MAURIZOT

Absents : *Amandine HEBREARD*

Christelle THIEBAULT a été désignée comme secrétaire de séance

1. Aspects juridiques

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et le Code Rural et de la Pêche Maritime

Considérant que la promesse de bail emphytéotique doit être à présent signée,

2. Éléments de contexte

Madame le Maire rappelle l'engagement de la commune en matière environnementale et sa volonté de développer des énergies renouvelables sur le territoire.

Elle rappelle également le souhait de la commune de s'inscrire dans cette dynamique et entend valoriser son patrimoine par le développement d'installations de référence.

Dans le cadre de ses recherches, SOLVEO ENERGIES, Société par actions simplifiée dont le siège social est situé à 3 bis, route de Lacourtenourt à Fenouillet (31150), a identifié sur le territoire de la commune un site susceptible de pouvoir accueillir un parc photovoltaïque et a proposé une solution de type « Mini Champ Solaire ».

Etant ici précisé qu'un Mini Champ Solaire (MCS) est un petit parc photovoltaïque au sol couvrant une surface d'au moins 3 500 m² et ayant pour objectif de développer une petite unité de production au plus près des besoins de consommation de la population, en adéquation avec les aspirations des consommateurs au « circuit court ».

Les équipements proposés seront dotés d'une puissance photovoltaïque de 100000W. Cette puissance produite sera revendue et distribuée par IleK, un fournisseur d'électricité dont SOLVEO est partenaire.

Bien qu'étant situé sur le domaine privé de la commune et qu'aucune procédure de mise en concurrence préalable n'est obligatoire, la commune a également étudié une note d'opportunité remise par le SEV84 sur le même site identifié. Après comparaison des offres, la proposition de SOLVEO ENERGIES est in fine retenue.

3. Promesse de bail emphytéotique

Afin de permettre l'occupation du site par SOLVEO ENERGIES et la réalisation du projet, le montage contractuel adapté est une promesse de bail emphytéotique.

Dès lors, Madame le Maire expose les conditions essentielles de la promesse proposée, qui sont les suivantes :

Ladite promesse est consentie par le Propriétaire pour une durée de trois (3) années à compter de la date de la dernière signature par les Parties qui correspond à la durée moyenne nécessaire pour réaliser les études et effectuer les démarches en vue d'obtenir les différentes autorisations afin de réaliser la Centrale Photovoltaïque.

SOLVEO ENERGIES s'engagera pour toute la durée de la Promesse et à titre gratuit, à procéder sur les Biens à toutes interventions pour les besoins des différentes études, analyses et enquêtes nécessaires à la réalisation des études de faisabilité et de conception du Projet.

Les Biens objet de la Promesse sont désignés comme suit :

Section	N°	Adresse	Surface (m²)
A	0486	Chemin de Faraud, 84160 Vaugines	2685
A	0487	Chemin de Faraud, 84160 Vaugines	2235
B	0385	Chemin de Faraud, 84160 Vaugines	3060
B	0386	Chemin de Faraud, 84160 Vaugines	2170

SOLVEO ENERGIES fera établir, le cas échéant, à ses frais, préalablement à la signature du bail définitif, une ou plusieurs divisions parcellaires en vue de déterminer avec précision les parcelles qui feront l'objet du bail.

En outre, pour des questions de faisabilité du projet, des servitudes de réseaux, et d'accès seront éventuellement constituées ultérieurement.

Enfin, la promesse a également pour objet de définir les modalités de jouissance locative future des biens relativement à l'exploitation des centrales et les conditions générales du futur bail emphytéotique.

Sous réserve de l'obtention des autorisations d'urbanisme et d'un tarif d'achat, ledit bail sera consenti pour une durée de 30 ans renouvelable 10 ans en contrepartie du versement d'une redevance annuelle d'un montant total de 4 500 € par l'occupant ou d'une soulte d'un montant de 70 000€ versée une seule fois.

Il confèrera des droits réels permettant ainsi une valorisation des biens de la commune et à SOLVEO d'occuper la zone d'implantation du mini champ solaire et d'en assurer l'exploitation, l'entretien et la maintenance.

En fin de bail, l'intégralité des aménagements et des améliorations qui auront pu être réalisées par SOLVEO sur les biens loués deviendront propriété de la commune. Les panneaux photovoltaïques pourront être aussi démantelés sur demande de la Commune et aux frais de la société.

4. Décisions

Sur la proposition de Madame le Maire, le conseil municipal, à l'unanimité des présents, décide de :

- **APPROUVER** le projet de promesse de bail emphytéotique ;
- **CHOISIR** le versement d'une soulte de 70 000€ en une seule fois ;
- **AUTORISER** Madame Le Maire à signer la promesse de bail emphytéotique ;

- **AUTORISER** Madame Le Maire à signer le bail emphytéotique si les promesses se réalisent ;
- **AUTORISER** Madame Le Maire à signer tout acte ou document concourant à l'exécution de la présente délibération (DIP, Avenant, Convention de servitudes...).

5. Annexes

Annexe 1 : Promesse de bail

Annexe 2 : Plan

Annexe 3 : Courrier de Madame BLAYER autorisant l'utilisation des terrains

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que susdits.

Le Secrétaire de Séance,



Madame le Maire,
Frédérique ANGELETTI

