

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST
SAINT LEU – TROIS BASSINS – SAINT PAUL
LE PORT – LA POSSESSION

Envoyé en préfecture le 18/12/2024
Reçu en préfecture le 18/12/2024
Publié le 23/12/2024
ID : 974-249740101-20241218-2024_167_BC_24-DE



EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 16 décembre 2024

Nombre de membres en exercice : 16
Nombre de présents : 12
Nombre de représentés : 2
Nombre d'absents : 2

Secrétaire de séance : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2024_167_BC_24
Ferme photovoltaïque Décharge
Cambaie_Avenant 1

Nombre de votants : 14

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
10 décembre 2024

- date d'affichage et de publication de la
liste des délibérations au plus tard le
23/12/2024

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Irchad OMARJEE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Henry HIPPOLYTE - M. Fayzal AHMED-VALI - M. Philippe LUCAS - M. Daniel PAUSE - M. Christophe DAMBREVILLE

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M. Bruno DOMEN

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - M. Olivier HOARAU procuration à M. Henry HIPPOLYTE

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 16 DÉCEMBRE 2024

AFFAIRE N°2024 167 BC 24 : FERME PHOTOVOLTAÏQUE DÉCHARGE CAMBAIE_AVENANT 1

Le Président de séance expose :

Contexte :

En date du 13 octobre 2023, un bail emphytéotique administratif a été conclu entre le TCO et la société HELIO 974 SOL 1.

L'objet du bail comprend :

- la mise en place, le raccordement et la mise en service d'installations solaires photovoltaïques ;
- l'exploitation et la maintenance de ces installations photovoltaïques ;
- la commercialisation de l'énergie produite par le biais de ces installations photovoltaïques.

Etant précisé que « *L'Emphytéote procédera, pour son propre compte, à la réalisation de l'ensemble des études, y compris structurelles, nécessaires à la mise en place des installations solaires et à l'obtention des autorisations administratives nécessaires.*

L'Emphytéote procédera, pour son propre compte et à ses frais, directement auprès des gestionnaires du réseau public de distribution électrique à l'ensemble des demandes nécessaires à la mise en place, au raccordement et à la mise en service des installations solaires photovoltaïques ».

A la demande du preneur, un avenant « numéro 1 » est proposé afin de modifier les paragraphes suivants.

1. Suppression de la clause intitulée « *privilège du BAILLEUR* »

Aux termes du Bail Emphytéotique initial, il a été stipulé ce qui suit littéralement reproduit :

« PRIVILEGE DU BAILLEUR

Le TCO se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds et appartenant au débiteur pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du Présent Bail ».

PAR LE PRESENT AVENANT, LA CLAUSE SUSCITÉE EST SUPPRIMÉE PUREMENT ET SIMPLEMENT.

2. Modification de la clause « *résiliation pour faute d'une des Parties* »

Aux termes du Bail Emphytéotique initial, il a été stipulé ce qui suit littéralement reproduit :

« RÉSILIATION POUR FAUTE D'UNE DES PARTIES »

La Partie la plus diligente pourra prononcer la résiliation du Bail en cas de manquement par l'autre Partie à tout ou partie de ses obligations contractuelles, et notamment :

- *En cas de non-paiement d'un seul terme du loyer par l'Emphytéote après mis en demeure demeurée infructueuse après un mois ;*

- *En cas de cession partielle ou totale sans autorisation ;*
- *En cas de non-exploitation de la Centrale ;*
- *Si la sécurité venait à être compromise par défaut d'entretien de la Centrale.*

Préalablement à la décision de résiliation, la Partie la plus diligente mettra en demeure l'autre Partie de remédier au manquement constaté dans un délai de TRENTE (30) jours.

Si cette mise en demeure reste infructueuse, la Partie la plus diligente pourra prononcer la résiliation à l'expiration du délai fixé.

La Partie du fait de laquelle le Présent Bail doit être résilié supportera les conséquences financières de la résiliation.

En cas de faute de l'Emphytéote de nature à emporter résiliation, ce dernier ne pourra prétendre à aucune indemnisation d'aucune sorte de la part du TCO.

En cas de faute de la part du TCO de nature à emporter résiliation, ladite résiliation n'ouvrera droit à aucune autre indemnisation au profit de l'Emphytéote que les seules dépenses qu'il a engagées et qui ont été utiles au TCO, sur présentation des factures correspondantes ».

IL CONVIENT DESORMAIS DE LIRE :

Résiliation pour faute d'une des parties

La Partie la plus diligente pourra prononcer la résiliation du Bail en cas de manquement par l'autre Partie à tout ou partie de ses obligations contractuelles, et **notamment** :

- En cas de non-paiement d'un seul terme du loyer par l'Emphytéote après mise en demeure demeurée infructueuse après un mois ;
- En cas de cession partielle ou totale sans autorisation ;
- En cas de non-exploitation de la Centrale ;
- Si la sécurité venait à être compromise par défaut d'entretien de la Centrale.

Préalablement à la décision de résiliation, la Partie la plus diligente mettra en demeure l'autre Partie de remédier au manquement constaté dans un délai de TRENTE (30) jours.

Si cette mise en demeure reste infructueuse, la Partie la plus diligente pourra prononcer la résiliation à l'expiration du délai fixé.

La Partie du fait de laquelle le Présent Bail doit être résilié supportera les conséquences financières de la résiliation.

En cas de faute de l'Emphytéote de nature à emporter résiliation, ce dernier ne pourra prétendre à aucune indemnisation d'aucune sorte de la part du TCO.

En cas de faute de la part du TCO de nature à emporter résiliation, ladite résiliation n'ouvrera droit à aucune autre indemnisation au profit de l'Emphytéote que les seules dépenses qu'il a engagées et qui ont été utiles au TCO, sur présentation des factures correspondantes.

Dans le cas où l'Emphytéote a constitué des sûretés sur le BIEN, aucune caducité du Bail ne peut intervenir, avant l'expiration de la procédure de substitution au bénéfice de l'organisme prêteur et/ou de tout organisme qui se substituerait à ce dernier. La procédure est ci-dessous définie :

- Au préalable, l'Emphytéote devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception dès régularisation des Présentes l'identité exacte de l'organisme susceptible de se substituer à ce dernier en cas de défaillance ;
- Le TCO devra confirmer son agrément par délibération ;
- En cas de défaillance intervenant *a minima* à l'issue d'un délai de DIX-HUIT (18) mois et UN (1) jour après la prise d'effet du Bail, le TCO adressera à l'Emphytéote et, simultanément à l'organisme connu par ses soins et susceptible de se substituer à l'Emphytéote, une lettre recommandée avec accusé de réception ;
- Au terme d'un délai de SIX (06) mois à compter de l'envoi de ladite lettre et/ou dudit commandement de payer :
 - a. Soit, l'organisme connu n'a signifié au TCO, par lettre recommandée avec avis de réception, leur substitution pure et simple dans la totalité des droits et obligations de l'Emphytéote, les Présentes seront alors résiliées dans les conditions suscitées.

b. Soit, l'organisme connu a signifié au TCO, par lettre recommandée avec avis de réception, sa substitution pure et simple dans la totalité des droits et obligations. En tout cas, le Bail Emphytéotique Administratif sera alors cédé en totalité. Cette substitution sera constatée par acte authentique.

3. Modification de la clause « caducité en raison de la perte d'un élément essentiel à la validité du contrat »

Aux termes du Bail Emphytéotique initial, il a été stipulé ce qui suit littéralement reproduit :

« CADUCITÉ EN RAISON DE LA PERTE D'UN ÉLÉMENT ESSENTIEL À LA VALIDITÉ DU CONTRAT »

La caducité sans indemnité pourra être prononcée par les Parties, si un des cas déterminants au consentement de l'Emphytéote ci-après repris intervenait, savoir :

- Annulation (ou retrait) de l'autorisation d'implantation du poste source ou du poste livraison concerné par le Projet de l'Emphytéote ou de toute autorisation administrative ;
- Arrêt définitif, total ou partiel, de l'exploitation de la Centrale de l'Emphytéote, pour une cause qui lui est indépendante ;
- la destruction de 80% ou plus des constructions/installations ayant été édifiées,
- la destruction partielle ou totale du réseau de transport d'électricité, nécessitant une interruption longue de plus de trois mois de l'exploitation de la Centrale ;
- Cessation (par annulation ou résiliation) et/ou le non renouvellement du contrat d'achat d'électricité relatif au Projet de l'Emphytéote, pour une cause indépendante dudit Emphytéote.

L'Emphytéote en informe le TCO, par lettre recommandée avec avis de réception, sommation d'huissier ou remise en mains propres contre récépissé, à son libre choix.

En aucun cas, l'Emphytéote ne peut invoquer la perte d'un des éléments essentiels à son consentement susvisé moins de DIX-HUIT (18) années et UN (1) jour après la prise d'effet du Bail.

Le terme anticipé du Bail à la demande de l'Emphytéote ne donne lieu à aucune indemnité de part et d'autre.

Quelque soit le motif de résiliation anticipée des Présentes, dans le cas où l'Emphytéote a constitué des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers dont les droits sont inscrits au Service de la Publicité Foncière, aucune caducité du Bail ne peut intervenir, avant l'expiration de la procédure ci-dessous.

L'Emphytéote notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux titulaires de ces droits réels la survenance d'une cause de caducité du Bail.

Si, dans les trois (3) mois de cette notification, les titulaires des droits réels ne lui ont pas signifié, par lettre recommandée avec avis de réception, leur substitution pure et simple (ou celle d'un tiers désigné par eux, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires à l'exploitation de la Centrale envisagée) dans les droits et obligations de l'Emphytéote, la caducité intervient.

En cas de substitution, celle-ci est constatée par acte authentique.

En cas de caducité du Bail, le Preneur doit se conformer aux devoirs mis à sa charge en fin de Bail, notamment en matière de démantèlement ».

IL CONVIENT DÉSORMAIS DE LIRE :

CADUCITÉ EN RAISON DE LA PERTE D'UN ÉLÉMENT ESSENTIEL À LA VALIDITÉ DU CONTRAT

La caducité sans indemnité pourra être prononcée par les Parties, si un des cas déterminants au consentement de l'Emphytéote ci-après repris intervenait, savoir :

- Annulation (ou retrait) de l'autorisation d'implantation du poste source ou du poste livraison concerné par le Projet de l'Emphytéote ou de toute autorisation administrative ;
- Arrêt définitif, total ou partiel, de l'exploitation de la Centrale de l'Emphytéote, pour une cause qui lui est indépendante ;

- la destruction de 80% ou plus des constructions/installations ayant été éc
- la destruction partielle ou totale du réseau de transport d'électricité, né plus de trois mois de l'exploitation de la Centrale ;
- Cessation (par annulation ou résiliation) et/ou le non-renouvellement du contrat d'achat d'électricité relatif au Projet de l'**Emphytéote**, pour une cause indépendante dudit **Emphytéote**.

L'**Emphytéote** en informe le **TCO** de sa défaillance, par lettre recommandée avec avis de réception, sommation de Commissaire de Justice ou remise en mains propres contre récépissé, à son libre choix.

Dans le cas où l'**Emphytéote** a constitué des sûretés sur le BIEN, aucune caducité du Bail ne peut intervenir, avant l'expiration de la procédure de substitution au bénéfice de l'organisme prêteur et/ou de tout organisme qui se substituerait à ce dernier. La procédure est ci-dessous définie :

- Au préalable, l'**Emphytéote** devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception dès régularisation des Présentes l'identité exacte de l'organisme susceptible de se substituer à ce dernier en cas de défaillance ;
- Le **TCO** devra confirmer son agrément par délibération ;
- En cas de défaillance intervenant *a minima* à l'issue d'un délai de DIX-HUIT (18) mois et UN (1) jour après la prise d'effet du Bail, l'**Emphytéote** adressera au **TCO** et, simultanément à l'organisme connu par ses soins et susceptible de se substituer à l'**Emphytéote**, une lettre recommandée avec accusé de réception ;
- Au terme d'un délai de SIX (06) mois à compter de l'envoi de ladite lettre et/ou dudit commandement de payer :
 - a. Soit, l'organisme connu n'a signifié au **TCO**, par lettre recommandée avec avis de réception, leur substitution pure et simple dans la totalité des droits et obligations de l'**Emphytéote**, les Présentes seront alors caduques sans indemnités de part et d'autre.
 - b. Soit, l'organisme connu a signifié au **TCO**, par lettre recommandée avec avis de réception, sa substitution pure et simple dans la totalité des droits et obligations de l'**Emphytéote** et, dans ce cas, le Bail Emphytéotique Administratif sera alors cédé en totalité. Cette substitution sera constatée par acte authentique.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 14/11/2024.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 12/11/2024.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ DÉCIDE DE :

- **VALIDER l'avenant n°1 ci-annexé au bail emphytéotique administratif publié auprès de la publicité foncière de Saint Denis de La Réunion le 19 octobre 2023 volume 2023P numéro 13773 ;**

- **AUTORISER la 12ème Vice-Présidente à signer, le projet d'avenant n°1 ci-annexé.**

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Emmanuel SERAPHIN
Président