

Département du **CALVADOS**
Arrondissement de **VIRE**
Ville de **CONDE-en-NORMANDIE**

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

L'an deux mille vingt-six, le lundi 28 septembre, à 20h00, les membres du Conseil Municipal se sont réunis dans la salle des mariages - 2 place de l'Hôtel de Ville à Condé-en-Normandie, sous la présidence de Monsieur Sylvain DELANGE, Maire. La convocation individuelle, l'ordre du jour et la note de synthèse ont été adressés aux conseillers municipaux le mardi 22 septembre 2026. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés et publiés à la mairie le mardi 22 septembre 2026.

Sont présents les conseillers municipaux suivants : Patrick BILLARD, Sophie BRION, Valérie CATHERINE, Sylvain DELANGE, Richard EIGLE, Sylvain GASCOUIN, Jean-Daniel GOUDIER, Bruno GRENTE, Léo GUÉGAN, Samuel LECOLLEY, Stéphanie LEPESTEUR, Bernadette LETOUZÉ, Laura LOCRET, Pierrette MAURICE, François MAYAUD, Cyril MOREL, Philippe OLIVE, Claire OLIVIER, Sandrine PARISY, Sandrine POIRIER, Hervé PONDEMER, Mylène SIQUOT, Agathe TALBOT et Sylvie VAUDORNE.

Ont donné pouvoir :

- Xavier ANCKAERT à Hervé PONDEMER Christophe OLLIER à Sandrine PARISY
- Sabrina CHAUVIN à Stéphanie LEPESTEUR Anne ROELANDT à Valérie CATHERINE

Absent excusé : Antoine HERPIN

Nombre de conseillers	Vote à l'unanimité	Nature de l'acte : 3-5-2
- en exercice : 29	- pour : 25	Date de publication = date de télétransmission au contrôle de légalité
- présents : 24	- contre : /	
- votants : 28	- abstention : 3	
Secrétaire de séance : Léo GUÉGAN		
Le procès-verbal du conseil municipal du 29 juin 2026 a été adopté à l'unanimité		

DEL2026-094 - Ferme photovoltaïque – Signature du bail emphytéotique définitif avec la société de projet SAS TS117COND

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu la délibération DEL-2022/023 du conseil municipal visant à désigner le lauréat de l'appel à projets lancé par la Commune pour l'implantation de la ferme solaire,
Vu la délibération DEL-2002/102 du conseil municipal du 17 octobre 2022 autorisant la signature de la promesse de bail emphytéotique,
Vu la promesse de bail emphytéotique signée par les parties le 20 mars 2023,
Vu la délibération DEL-2023/041 du conseil municipal du 27 mars 2023 concernant le rachat des parcelles à l'EPFN,
Vu la délibération DEL-2023/110 du conseil municipal du 9 octobre 2023 approuvant l'avenant à cette promesse de bail précisant que l'indemnité d'immobilisation de 150 000 € est hors taxes sur laquelle s'appliquera la TVA,
Vu l'avis des domaines en date du 2 février 2023 prorogé jusqu'au 2 février 2027.

Le site concerné est localisé dans une zone industrielle rue Jean Monnet, implanté sur une surface plane d'environ 8,5 hectares sur la rive Sud du Noireau sur la parcelle CM n°55.

Pour mémoire, la promesse de bail prévoyait :

S'agissant du loyer annuel, le bail est consenti moyennant une redevance annuelle consistant dans le paiement des sommes cumulatives suivantes :

- 13 500 € HT / MWc soit 67 500 € pour la première centrale photovoltaïque ;
- 3 000 € HT / MWc soit 6 000 € pour la seconde centrale photovoltaïque.

Il convient de préciser que ces montants correspondent à la première année suivant la mise en service des centrales de production d'énergie photovoltaïque. Ces montants seront révisés chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

S'agissant du droit de réservation (indemnité d'immobilisation du bien) pendant la période depuis la date de signature de la présente promesse jusqu'à la date de signature de l'acte authentique du bail, il est convenu de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à 150.000 € due par le bénéficiaire du bail, selon les échéances suivantes :

- Versement de 50.000€ à la signature de la présente promesse : perçu en 2023
- Versement de 100.000€ à l'obtention du permis de construire purgé de tout recours.

Considérant le rachat à l'EPFN par la commune des parcelles à l'EPFN pour prix global de 31 404.48 € HT par délibération DEL-2023/041 du conseil municipal du 27 mars 2023, celles-ci ayant fait l'objet d'un portage le temps d'élaboration du projet,

Considérant la société de projet, socle juridique du parc photovoltaïque, constituée par TRINA SOLAR, SEPALE et la Commune, sous le nom SAS TS117COND.

Considérant l'accomplissement des conditions suspensives dressées dans la promesse de bail, à savoir :

- *Condition suspensive n°1 : Origine de propriété*
Qu'il soit établi par le promettant une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans.
- *Condition suspensive n°2 : Urbanisme*
- *Condition suspensive n°3 : Situation hypothécaire*
- *Condition suspensive n°4 : Obtention d'un permis de construire*
- *Condition suspensive n°5 : Signature d'une convention de raccordement*
- *Condition suspensive n°6 : Obtention d'un tarif de vente sécurisé*
- *Condition suspensive n°7 : Obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêt*

Par la signature du bail, « le preneur déclare que l'ensemble des conditions suspensives ont été réalisées, et renonce purement et simplement aux conditions qui ne l'auraient pas été, réitérant sa volonté de lever l'option de la promesse aux conditions convenues, ainsi que le bailleur l'accepte ».

Le bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de 31 ans.

Fin du bail - Obligation de démantèlement

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'emphytéote ne pourra pas demander au bailleur d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées.

Le bailleur pourra, par manifestation express, un an avant l'expiration du bail, reprendre la propriété des constructions édifiées sans indemnité ni remboursement d'impenses.

En l'absence d'une telle manifestation de volonté de la part du bailleur dans le délai d'un an avant la fin du bail, le preneur sera tenu de reprendre en fin de bail l'ensemble des constructions, installations et aménagements, qu'il aura pu réaliser sur les biens pendant la durée du bail, et de remettre les lieux en état en procédant au démontage de l'ensemble des équipements y compris les équipements enterrés (câbles, pieux etc).

A cet effet, le preneur s'engage expressément et irrévocablement à fournir au bailleur, dans le périmètre des obligations qui précèdent une garantie financière pour le démantèlement de la centrale dans un délai maximum de 17 ans, à compter de la mise en service. Le montant de la garantie sera déterminé six mois avant le terme de ce délai sur la base d'un chiffrage réel, étant entendu que le montant final devra être compris entre 119 000 € (17 000 € / MWc) et 210 000 € (30 000 € / MWc). A défaut de produire cette garantie financière dans le délai indiqué, le bailleur sera en droit de résilier le bail unilatéralement après mise en demeure faite par acte extra judiciaire, d'avoir à produire la garantie, demeurée sans réponse dans le délai de 1 mois et de faire démanteler le site aux frais du preneur, le tout sans préjudice de tous recours contre le preneur défaillant.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'**UNANIMITÉ** de 25 voix POUR et 3 ABSTENTIONS

- **APPROUVE** le bail emphytéotique définitif à intervenir entre la commune et la SAS TS117COND sur la parcelle cadastrée CM 55 (commune déléguée de Condé-sur-Noireau),
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer ledit bail, ainsi que tous avenants annexes, actes rectificatifs ou complémentaires qui s'avèreraient nécessaires à sa réalisation,
- **AUTORISE** Monsieur Maire ou son représentant à signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente.

Extrait certifié conforme,
à Condé-en-Normandie, le 28 septembre 2026

Le Maire,
Sylvain DELANGE

