

Promesse de bail emphytéotique à la société Cap Vert Solarenergie, lauréat de l'AMI pour la création et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol à Mallemort

Clause de retour à meilleure fortune

23 novembre 2020

Le bail emphytéotique est consenti à la société moyennant un montant de loyer arrêté à 3 650 €/an TTC, sur la base de ce qui avait été convenu dans le cadre de l'AMI, eu égard à l'intérêt général attaché au projet. Ce montant de loyer est très inférieur à l'avis du Domaine du 16/12/2019 qui évalue la valeur locative des terrains à 29 852 € HT/ an. Il est toutefois précisé que l'avis du Domaine a été émis au-delà du délai réglementaire d'un mois courant à compter de la réception de la demande complète d'avis.

Toutefois, les parties ont convenu d'intégrer à leurs accords une clause de retour à meilleur fortune au profit d'AMP dans le cas où la performance économique du projet serait supérieure à celle prévue dans le prévisionnel d'exploitation joint au contrat.

Ce retour à meilleur fortune est contractualisé dans le cadre d'un « surloyer » qui serait versé par la société à AMP et dont les caractéristiques sont décrites ci-dessous.

Période de détermination du surloyer

La détermination du surloyer est faite tous les 5 ans.

Le premier loyer de surperformance est calculé lors du dépôt des comptes sociaux du 5^{ème} exercice comptable de la société à compter de la mise en service de la centrale puis tous les 5 exercices suivants jusqu'à la fin du bail.

Date de versement du surloyer

Le surloyer est versé au plus tard le 30 juin de l'année qui suit chaque période de 5 ans de calcul comme indiqué ci-dessus.

Conditions pour le déclenchement du surloyer

Le surloyer n'est dû qu'en cas de réalisation d'un chiffre d'affaires cumulé sur une durée de 5 exercices (retraité des éventuels versements antérieurs de surloyers) supérieur de plus de 5,5% du chiffre d'affaire annuel cumulé sur la même période inscrit au compte d'exploitation prévisionnel qui sera joint au pacte d'associés qui sera contractualisé au moment du déclenchement de l'investissement.

Montant du surloyer

Le montant du surloyer sera égal à 35% de la part du chiffre d'affaires supplémentaire réalisé sur la période de détermination du surloyer.

La limite supérieure du surloyer

Le montant du surloyer annuel cumulé avec le loyer contractuel ne peut dépasser le montant annuel de l'estimation locative du Domaine, revalorisé à chaque période de calcul du surloyer (soit 29 852 € lors du démarrage du projet).

Le 16 DEC. 2019

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET
DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Pôle Expertise et Service Aux Publics

Division des Missions Domaniales

Pôle d'Evaluation Domaniale

16, rue Borde

13357 MARSEILLE CEDEX 20

Téléphone : 04.91.17.91.17

drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Michel MELLOUL

Téléphone : 04 91 09 60 81

michel.melloul@dgfip.finances.gouv.fr

Réf : AVIS n° 2019-053V2205

Le Directeur Régional des Finances Publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

à

Métropole Aix-Marseille Provence

BP 48014

13567 MARSEILLE CEDEX 02.

A l'attention de M. Sébastien COLL.

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAINS.

CONTENANCE CADASTRALE : 99 509 m².

ADRESSE DU BIEN : DÉCHETTERIE D561, MALLEMORT.

1 – SERVICE CONSULTANT

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE.

AFFAIRE SUIVIE PAR :

M. Sébastien COLL.

2 – DATE DE CONSULTATION

: 04/10/2019

DATE DE RÉCEPTION

: 04/10/2019

DATE DE VISITE

: Bien non visité

DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

- Bail emphytéotique pour l'exploitation d'une centrale photovoltaïque.
- Détermination de la redevance due par le preneur.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale: voir tableau ci-dessous.

La Métropole Aix-Marseille Provence. envisage de conclure un bail emphytéotique de 30 ans avec la société CAP VERT SOLARENERGIE, pour la mise à disposition de terrains, en vue de la création d'une centrale photovoltaïque.

Section	Numéro	Surface concernée (m ²)	Section	Numéro	Surface concernée (m ²)	Section	Numéro	Surface concernée (m ²)
C	814	1700	C	899	12602	C	908	1601
	815	4155		900	4760		909	6380
	816	7892		901	9410		910	1561
	817	1028		902	7940		953	22
	818	8725		903	3634		1515	825
	819	1900		904	5053		1523	28
	820	9110		905	786		2464	4007
	897	2464		906	705		2513	970
	898	1994		907	1157			
	Surface totale :						99 509 m²	

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE.
- situation d'occupation : Bien présumé libre de toute location ou occupation.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

PLU zone Nr.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La redevance annuelle est estimée à 29 852 € HT/an.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,
 Directeur Régional des Finances Publiques de
 Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
 des Bouches-du-Rhône, et par délégation,
 L'Inspecteur Divisionnaire des Finances Publiques,
 Philippe ROUANET

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020